
KØBMANDSGAARDEN. FREDERICIA A/S

CVR-nr.: 77540210

Prangervej 85
7000 Fredericia

Årsrapport
1. januar 2023 - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

27/06/2024

Knud W. Christensen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden KØBMANDSGAARDEN. FREDERICIA A/S
Prangervej 85
7000 Fredericia

CVR-nr.: 77540210
Regnskabsår: 01/01/2023 - 31/12/2023

Revisor EY Godkendt Revisionspartnerselskab
Lysholt Allé 10
7100 Vejle
DK Danmark
CVR-nr.: 30700228
P-enhed: 1014141010

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2023 - 31. december 2023 for KØBMANDSGAARDEN. FREDERICIA A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 27/06/2024

Direktion

Knud Westergaard Christensen

Bestyrelse

Knud Westergaard Christensen

John Daniel Ostenfeldt Wolf

Erik Mølgaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i KØBMANDSGAARDEN. FREDERICIA A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for KØBMANDSGAARDEN. FREDERICIA A/S for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen. I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation. Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven. Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Vejle, den 27/06/2024

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 30700228
Claus Ejning Andreasen, mne16652
Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet omfatter udlejning af ejendomme, projektudvikling samt besiddelse af kapitalandele.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2023 realiseret et ordinært resultat før skat på -1.339 tkr. (2022: 189 tkr.). Værdireguleringer af ejendomme indgår i resultatet med -1.040 tkr. (2022: -34 tkr.)

Selskabets egenkapital udgør pr. 31. december 2023 11.545 tkr. (2021: 12.700 tkr.).

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsregnskabet er derfor aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Konsolidering

Der udarbejdes ikke koncernregnskab, idet selskabets ledelse anser betingelserne i årsregnskabslovens § 110 for at undlade at aflægge koncernregnskab for opfyldt, idet koncernvirksomhederne tilsammen efter elimineringen på balancetidspunktet ikke overstiger beløbsgrænserne for en regnskabsklasse B-koncern.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS 18. Ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen i takt med den periode, som lejen vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingaftaler m.v.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomhed

I modervirksomhedens resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat og efter forholdsmæssig eliminering af intern avance/tab.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med modervirksomheden. Moderselskabet, Køb Holding A/S, er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til en skønnet dagsværdi, som opgøres under hensyntagen til forventede afkastkrav for denne type udlejningsjendom i området. Nettolejeindtægten på de udlejede ejendomme er indgået i vurdering af

opgørelsen af markedsværdien. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen som en særskilt post. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle aktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommenes brugstid.

Grunde og bygninger

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. Indirekte produktionsomkostninger og låneomkostninger indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris. Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger

40 år

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger

Finansielle anlægsaktiver.

Kapitalandel i dattervirksomhed

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle aktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39 Tilgodehavender måles til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder i forhold til kostpris.

Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat at årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Hensættelse til udskudt skat beregnes med en forventet selskabsskat på 22 %.

Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser. Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Selskabet anvender niveau 3 i dagsværdihierarkiet på investeringsejendomme.

Resultatopgørelse 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Nettoomsætning		243.473	223.237
Eksterne omkostninger		-180.347	-155.335
Bruttoresultat		63.126	67.902
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-13.000	-13.000
Resultat af ordinær primær drift		50.126	54.902
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-1.040.000	-33.773
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		-530.627	22.892
Andre finansielle indtægter	1	195.596	146.800
Øvrige finansielle omkostninger	2	-13.965	-1.371
Ordinært resultat før skat		-1.338.870	189.450
Skat af årets resultat	3	183.314	-31.143
Årets resultat		-1.155.556	158.307
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-530.627	22.892
Overført resultat		-624.929	135.415
I alt		-1.155.556	158.307

Balance 31. december 2023

Aktiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		351.000	364.000
Investeringsejendomme		4.945.000	5.985.000
Materielle anlægsaktiver i alt	4	5.296.000	6.349.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		56.096	3.586.724
Andre tilgodehavender		2.912.000	2.800.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	5	2.968.096	6.386.724
Anlægsaktiver i alt		8.264.096	12.735.724
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.543.799	1.035.758
Andre tilgodehavender		1.724	5.704
Tilgodehavender i alt		4.545.523	1.041.462
Likvide beholdninger		43.756	172.771
Omsætningsaktiver i alt		4.589.279	1.214.233
AKTIVER I ALT		12.853.375	13.949.957

Balance 31. december 2023

Passiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.	6	700.000	700.000
Reserve for opskrivninger		4.644.587	4.644.587
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	2.825.850
Overført resultat		6.200.170	4.529.876
Egenkapital i alt		11.544.757	12.700.313
Hensættelse til udskudt skat		525.649	762.810
Hensatte forpligtelser i alt		525.649	762.810
Leverandører af varer og tjenesteydelser		831	2.296
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		686.379	416.339
Skyldig selskabsskat		53.847	46.933
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		38.457	17.811
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		3.455	3.455
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		782.969	486.834
Gældsforpligtelser i alt		782.969	486.834
PASSIVER I ALT		12.853.375	13.949.957

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Note

7

Noter

1. Andre finansielle indtægter

	2023	2022
	kr.	kr.
Renteindtægter bank	2945	0
Renter tilknyttede virksomhed	80.651	34.800
Andre renteindtægter	112.000	112.000
Finanseringsindtægter ej skattepligtige	0	0
	<u>195.596</u>	<u>146.8009</u>

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2023	2022
	kr.	kr.
Renteomkostninger bank	0	184
Renter tilknyttet virksomhed	12.777	0
Andre renteomkostninger	1.188	1.188
	<u>13.965</u>	<u>6.175</u>

3. Skat af årets resultat

	2023	2022
	kr.	kr.
Aktuel skat	53.847	46.933
Ændring af udskudt skat	-237.161	-15.790
	<u>-183.314</u>	<u>31.143</u>

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendomme kr.	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	3.755.373	683.933
Tilgang	0	0
Afgang	-0	0
	3.755.373	683.933
Opskrivninger primo	2.229.627	650.000
Afgang ved salg	0	0
Årets værdiregulering	-1.040.000	0
Opskrivninger ultimo	1.189.627	650.000
Af- og nedskrivning primo	0	-969.933
Årets afskrivning	0	-13.000
Tilbageførsel ved afgang	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	0	-982.933
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.945.000	351.000

Vedr. dagsværdiberegninger henvises til note 7:

"Oplysninger om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og passiver"

5. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Andre Tilgode- havender kr.
Kostpris primo	760.873	2.800.000
Tilgang	0	112.000
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	760.873	2.912.000
Nettoopskrivninger primo	2.825.850	0
Andel i årets resultat	-530.627	0
Udloddet udbytte	-3.000.000	0
Nettoopskrivninger ultimo	-704.777	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	56.096	2.912.000
Regnskabsmæssig værdi af indregnet goodwill	0	0

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ejendomsselskabet Prangervej A/S, Fredericia	100%	56.096	-530.627

6. Registreret kapital mv.

	A-aktier kr.	B-aktier kr.
Aktiekapitalen er fordelt således:		
Aktier, 60 stk. a nom. 10.000 kr.	300.000	300.000
Aktier, 20 stk. a nom. 5.000 kr.	50.000	50.000
	350.000	350.000

7. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Investerings ejendomme

Virksomheden foretager investering i grund, som udlejes til koncernselskab samt en mindre udlejningslejlighed. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

kr.	2023	2022
Dagsværdi 1. januar	5.985.000	6.018.773
Tilgang	0	0
Årets værdireguleringer	-1.040.000	-33.773
Dagsværdi 31. december	4.945.000	5.985.000

Opgørelse af dagsværdi

Investerings ejendommen består af en grund, som udlejes til koncernselskab, som har en bygning (detailbutik) på grunden, som forsøges udlejes på længerevarende lejekontrakt. Grund og bygning er beliggende i Fredericia og har indtil sommeren 2023 været udlejet til supermarked, som er gået konkurs. Bygningen står pt. tom. Lejen og værdien af grunden er afhængig af koncernselskab får udlejet bygningen. Der er iværksat udlejning af grund/bygningen.

Dagsværdien af investeringsejendommen (niveau 3 i dagsværdihierakiet) er opgjort for sammen med koncernselskabets bygning med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model. Der anvendes ikke uafhængige vurderingsmænd ved opgørelsen af dagsværdien.

Den mindre udlejningslejlighed indgår med 595 tkr. i værdi og er værdiansat ud fra en mægler vurdering fra maj 2023.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

De væsentligste ikke observerbare forudsætninger for dagsværdien er fuld udlejning af investerings-ejendommen samt et afkastkrav på 8,60 % (2022: 8,00 %). Afkastkravet er fastsat på baggrund af blandt indhentet afkastkrav m.v. for detailbutikker under hensyntagen til beliggenhed, forventet løbetid for lejekontrakten, vedligeholdelsesstand etc.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør t.kr. 4.945.000 pr. 31/12 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af de væsentligste forudsætninger er illustreret nedenfor. Der er en usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene. En forøgelse af afkastkrav med 0,25 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med ca. 130 t.kr. En reduktion af afkastkrav med 0,25 %-point vil forøge den samlede dagsværdi med ca. 120 t.kr.

8. Oplysning om eventualforpligtelser

Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af administrationsselskabets årsregnskab, Køb Holding A/S CVR-nr. 26 47 26 36. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet har afgivet støtteerklæring over for dattervirksomheden Ejendomsselskabet Prangervej AS, der bl.a. indeholder følgende:

Det er ledelsens plan at Købmandsgaarden, Fredericia AS fusionerer med dattervirksomheden Ejendomsselskabet Prangervej AS i 2024. Alternativt vil Købmandsgaarden Fredericia gennemføre en kapitaludvidelse i Ejendomsselskabet Prangervej AS, med en kapitaltilførsel på 3 mio. Kr.

Det er samtidig aftalt at Købmandsgaarden Fredericia AS stiller en låneramme til rådighed for Ejendomsselskabet Prangervej AS på 6 mio. kr. gældende til den 31.12.2025. Lånerammen nedsættes til 3 mio. kr. samtidig med at en kapitaltilførsel på 3 mio. kr. gennemføres.

9. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Selskabet har ikke afgivet sikkerhedsstillelser eller pantsætninger.

10. Oplysning om aktiver eller forpligtelser, der indregnes til dagsværdi

Selskabets aktivitet omfatter primært ejendomsinvestering for derigennem at skabe indtjening gennem udlejning og værditilvækst på ejendomme. For løbende at kunne afspejle udviklingen af værdien af selskabets ejendomme i årsregnskabet, har selskabet valgt dagsværdi som målemetode for ejendommenes værdi, hvilket betyder, at selskabets ledelse årligt vurderer værdien af selskabets ejendomme.

11. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2023
Gennemsnitligt antal ansatte	0