

# **EJENDOMSSELSKABET PRANGERVEJ A/S**

Prangervej 85  
7000 Fredericia

Årsrapport  
1. januar 2020 - 31. december 2020

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**24/06/2021**

---

**Knud W. Christensen**  
**Dirigent**

---

## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning

### **Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJENDOMSELSKABET PRANGERVEJ A/S  
Prangervej 85  
7000 Fredericia

e-mailadresse: kwc@koebmandsgaarden.com

CVR-nr: 32938523

Regnskabsår: 01/01/2020 - 31/12/2020

**Revisor** EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
Trindholmsgade 2  
6000 Kolding  
DK Danmark  
CVR-nr: 30700228  
P-enhed: 1014142238

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2020 - 31. december 2020 for EJENDOMSSELSKABET PRANGERVEJ 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, den 24/06/2021

## Direktion

Knud Westergaard Christensen

## Bestyrelse

Knud Westergaard Christensen

John Daniel Ostenfeldt Wolf

Erik Mølgaard

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i EJENDOMSSELSKABET PRANGERVEJ A/S

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET PRANGERVEJ A/S for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 regnskabsbrugere 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.

Kolding, 24/06/2021

Claus Ejning Andreasen , mne16652  
Statsaut. revisor  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR: 30700228

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet består i ejerskab samt udlejning af ejendomme.

### Lejeforhold:

Selskabet har fra den 26.12.2018 udlejet selskabets investeringsejendom til SPAR Fredericia ApS.

Den i 2016 modtagne erstatning for førtidig opsigelse af lejekontrakt har selskabet valgt at periodisere og indtægtsføre i efterfølgende regnskabsår. Periodiseringen modsvarer af den trappeleje/ rabat i huslejen for 2021 og 2022, der er indeholdt i lejekontrakten med SPAR Fredericia ApS.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har for 2020 realiseret et ordinært resultat før skat på 203tkr. (2019: 38tkr.). Selskabets egenkapital udgør pr. 31. december 2020 3.518tkr. (2019: 3.348tkr.).

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

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

## Fremtiden

Selskabet forventer for 2021 et bedre resultat end for 2020.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er derfor aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelse

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen der hidrører fra udlejning m.v. indregnes i takt med, at selskabet erhverver ret til lejen i regnskabsperioden.

Nettoomsætning måles efter fradrag af alle former for afgivne rabatter.

Ligeledes fratrækkes moms og afgifter m.v. opkrævet på vegne af tredjemand.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### 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 måles til dagsværdi. Reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Erhvervsbygninger 40 år

Driftsmateriel og inventar 3-10 år

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

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle aktiver 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.

### **Egenkapital**

#### **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 af 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**

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 nettorealiseringsværdi.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under gældsforpligtelser omfatter forudbetalte lejeindtægter mv. vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2020 - 31. dec. 2020

	Note	2020	2019
		kr.	kr.
Nettoomsætning		994.027	1.034.940
Vareforbrug		0	-11.710
Eksterne omkostninger		-410.163	-598.551
<b>Bruttoresultat</b>		<b>583.864</b>	<b>424.679</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-118.504	-103.621
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>465.360</b>	<b>321.058</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-270.000	-300.000
Andre finansielle indtægter	1	25.632	30.144
Øvrige finansielle omkostninger	2	-18.428	-12.792
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>202.564</b>	<b>38.410</b>
Skat af årets resultat	3	-32.464	-8.450
<b>Årets resultat</b>		<b>170.100</b>	<b>29.960</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		170.100	29.960
<b>I alt</b>		<b>170.100</b>	<b>29.960</b>

## Balance 31. december 2020

### Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme		5.580.000	5.850.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		133.387	207.243
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>4</b>	<b>5.713.387</b>	<b>6.057.243</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>5.713.387</b>	<b>6.057.243</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		877.562	823.352
Tilgodehavende skat		81.636	118.146
Andre tilgodehavender		275.000	325.895
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>1.234.198</b>	<b>1.267.393</b>
Likvide beholdninger		705.996	360.630
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.940.194</b>	<b>1.628.023</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>7.653.581</b>	<b>7.685.266</b>

## Balance 31. december 2020

### Passiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Registreret kapital mv.		500.000	500.000
Overført resultat		3.018.175	2.848.075
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>3.518.175</b>	<b>3.348.075</b>
Hensættelse til udskudt skat		230.505	185.383
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>230.505</b>	<b>185.383</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.901.275	2.983.353
Periodeafgrænsningsposter		120.000	360.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5</b>	<b>3.021.275</b>	<b>3.343.353</b>
Gæld til realkreditinstitutter		83.179	8.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	10.405
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		560.447	490.050
Periodeafgrænsningsposter		240.000	300.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>883.626</b>	<b>808.455</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.904.901</b>	<b>4.151.808</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>7.653.581</b>	<b>7.685.266</b>

## Noter

### 1. Andre finansielle indtægter

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renter tilknyttede virksomheder	24.935	22.159
Kursregulering realkredit	697	7.985
	<u>25.631</u>	<u>30.144</u>

### 2. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Prioriteter	14.680	11.504
Renteomkostninger bank	2.557	0
Andre renteomkostninger	1.191	1.288
	<u>18.428</u>	<u>12.792</u>

### 3. Skat af årets resultat

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	-12.658	-61.127
Ændring af udskudt skat	45.122	69.577
	<u>32.464</u>	<u>8.450</u>

#### 4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendomme kr.	Andre Anlæg mv. kr.	Materielle anlægsaktiver i alt kr.
Kostpris primo	7.110.483	310.864	7.421.347
Tilgang	0	44.649	44.649
<b>Afgang</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>7.110.483</b>	<b>355.513</b>	<b>7.465.996</b>
Opskrivninger primo	1.461.517	0	1.461.517
<b>Årets opskrivning</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>1.461.517</b>	<b>0</b>	<b>1.461.517</b>
Af- og nedskrivning primo	-2.722.000	-103.621	-2.825.621
Årets nedskrivning	-270.000	-118.505	-388.505
<b>Tilbageførsel ved afgang</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>-2.992.000</b>	<b>-222.125</b>	<b>-3.214.126</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>5.580.000</b>	<b>133.388</b>	<b>5.713.387</b>

Investeringsjendommen er placeret på lejet grund.

Investeringsjendommen er værdireguleret således at det fremtidige afkast efter fradrag af direkteomkostninger, men før renter, vil medføre et afkast på ca. 8 %. Afkastkravet er fastsat på baggrund af blandt andet offentlig tilgængelige markedsrapporter mv. for detailbutikker under hensyntagen til beliggenhed, lejekontraktens løbetid, lejer etc.

#### 5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	2.984.454	83.179	2.901.275	1.726.465
Periode afgrænsning husleje	<b>360.000</b>	<b>240.000</b>	<b>120.000</b>	<b>0</b>
	<b>3.104.454</b>	<b>323.179</b>	<b>3.021.275</b>	<b>2.022.542</b>

## 6. 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 revideret lejeaftalen med Købmandsgaarden Fredericia A/S vedrørende grund. Den årlige leje udgør 213 tkr. pris-talsreguleret.

Lejer har købsret til grunden 4,95 mio kr. + 1 % p.a. (fra 2010).

Lejeaftalen ophører 31.11.2032. Lejeaftalen kan opsiges af lejer med 6 måneders varsel dog tidligst til den 31.10.2020. Lejeaftalen kan ikke opsiges af udlejer i lejeperioden.

## 7. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Kreditforeningen har til sikkerhed for sit tilgodehavende på 2.984 tkr. pant i investeringsejendom med bogført værdi på 5.580 tkr.

## 8. Oplysning om aktiver eller forpligtelser, der indregnes til dagsværdi

Selskabets aktivitet omfatter primært ejendomsinvestering for derigennem at skabe indtjening gennem udlejning og værditilvækst på ejendom. For løbende at kunne afspejle udviklingen af værdien af selskabets ejendom i årsregnskabet, har selskabet valgt dagsværdi som målemetode for ejendommens værdi, hvilket betyder, at selskabets ledelse årligt vurderer værdien af selskabets ejendomme. Ledelsen har vurderet, at et afkast på ca 8,00 % er en passende forsigtig faktor for måling af ejendommens værdi, hvilket medfører en vurderet samlet værdi på 5.580 tkr, som værende ledelsens bedste bud på den aktuelle dagsværdi af selskabets ejendom.

## 9. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2020</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	0

Der har udover direktionen ikke været ansatte i selskabet.  
Direktionen har ikke modtaget vederlag.