

---

# EJENDOMSSELSKABET PRANGERVEJ A/S

**CVR-nr.: 32938523**

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** EJENDOMSSELSKABET PRANGERVEJ A/S  
Prangervej 85  
7000 Fredericia  
e-mailadresse: kwc@koebmandsgaarden.com  
CVR-nr.: 32938523  
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 EJENDOMSELSKABET 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 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 EJENDOMSELSKABET PRANGERVEJ A/S

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSELSKABET PRANGERVEJ 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 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.

Vejle, den 27/06/2024

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

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet består i ejerskab samt udlejning af ejendomme.

Lejeforhold:

Selskabets investeringsejendom er ikke udlejet pt.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har for 2023 realiseret et ordinært resultat før skat på -682 tkr. (2022: 28 tkr.). Selskabets egenkapital udgør pr. 31. december 2023 56 tkr. (2022: 3.587 tkr.).

## Forventninger til fremtiden

Selskabet har pr. 31.12.2023 i forbindelse med årets værdiregulering af selskabets ejendom tabt over 50 % af selskabets egenkapital.

Koncernens moderselskab, Købmandsgaarden Fredericia AS har i en støtteerklæring til Ejendomsselskabet Prangervej AS, medelt at det er ledelsens plan, at Ejendomsselskabet Prangervej AS fusionere med moderselskabet i 2024. Alternativt vil moderselskabet i 2024 gennemføre en kapitaludveidelse i Ejendomsselskabet Prangervej AS, med en kontant kapitaltilførsel på 3 mio. kr.

Samt 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.

## Begivenheder efter regnskabs 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.

### 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 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

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til en skønnet dagsværdi, som opgøres under hensyntagen til forventede afkastkrav for denne type udlejningsejendom 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 og samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar**

Grunde og bygninger og andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 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

#### **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.

#### **Tilgodehavender**

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

#### **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 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.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

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

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Nettoomsætning		751.780	933.582
Eksterne omkostninger		-922.491	-385.619
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-170.711</b>	<b>547.963</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-61.215	-65.036
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>-231.926</b>	<b>482.927</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-375.000	-425.000
Andre finansielle indtægter	1	7.064	0
Øvrige finansielle omkostninger	2	-81.839	-29.988
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>-681.701</b>	<b>27.939</b>
Skat af årets resultat	3	151.074	-5.047
<b>Årets resultat</b>		<b>-530.627</b>	<b>22.892</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	3.000.000
Overført resultat		-530.627	-2.977.108
<b>I alt</b>		<b>-530.627</b>	<b>22.892</b>

## Balance 31. december 2023

### Aktiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Investeringsjendomme		4.350.000	4.725.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		50.324	78.354
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>4</b>	<b>4.400.324</b>	<b>4.803.354</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>4.400.324</b>	<b>4.803.354</b>
Tilgodehavende skat		129.066	0
Andre tilgodehavender		98.862	455.000
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>227.928</b>	<b>455.000</b>
Likvide beholdninger		212.781	129.192
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>440.709</b>	<b>584.192</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>4.841.033</b>	<b>5.387.546</b>

## Balance 31. december 2023

### Passiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		500.000	500.000
Overført resultat		-443.904	86.724
Forslag til udbytte		0	3.000.000
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>56.096</b>	<b>3.586.724</b>
Hensættelse til udskudt skat		227.988	249.996
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>227.988</b>	<b>249.996</b>
Deposita		0	480.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>0</b>	<b>480.000</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.684	0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		4.543.799	1.035.759
Skyldig selskabsskat		0	10.330
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		11.466	24.737
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.556.949</b>	<b>1.070.826</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.556.949</b>	<b>1.550.826</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>4.841.033</b>	<b>5.387.546</b>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Note

5

## Noter

### 1. Andre finansielle indtægter

	<b>2023</b>	<b>2020</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renteindtægter bank	7.064	0
Renter tilknyttede virksomheder	0	0
	<u>7.064</u>	<u>0</u>

### 2. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renteomkostninger bank	0	843
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	80.651	27.957
Andre renteomkostninger	1.188	1.188
	<u>81.839</u>	<u>29.988</u>

### 3. Skat af årets resultat

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	-129.066	10.330
Ændring af udskudt skat	-22.008	-5.283
	<u>-151.074</u>	<u>5.047</u>

#### 4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendomme	Andre Anlæg mv.	Materielle anlægsaktiver i alt
	kr.	kr.	kr.
Kostpris primo	7.110.483	505.972	7.616.455
Tilgang	0	33.185	33.185
<b>Afgang</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>7.110.483</b>	<b>539.157</b>	<b>7.649.640</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	-3.847.000	-427.618	-4.274.618
Årets afskrivning	0	-61.215	-61.215
Årets værdiregulering	-375.000	0	-1.125.000
<b>Tilbageførsel ved afgang</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>-4.222.000</b>	<b>-488.833</b>	<b>-5.560.833</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>4.350.000</b>	<b>50.324</b>	<b>3.550.324</b>

Investeringsejendommen er placeret på lejet grund.  
Investeringsejendommen er ikke udlejet pt.

#### Vedr. dagsværdiberegninger henvises til note 5:

"Oplysninger om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser"

## 5. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

### Investeringsejendomme

#### Opgørelse af dagsværdi

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38

kr.	2023	2022
<b>Dagsværdi 1. januar 2023</b>	<b>4.725.000</b>	<b>5.150.000</b>
<b>Tilgang i 2023</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets værdireguleringer</b>	<b>-375.000</b>	<b>-425.000</b>
<b>Dagsværdi 31. december 2023</b>	<b>4.350.000</b>	<b>4.725.000</b>

#### Opgørelse af dagsværdi

Investeringsejendommen består af en bygning (detailbutik) på lejet grund ejet af koncernselskab. Bygningen er beliggende i Fredericia og har indtil foråret været udlejet til supermarked, som er gået konkurs. Bygningen står pt. tom. Der er iværksat udlejning af bygningen til detailformål. Dagsværdien af investeringsejendommen (niveau 3 i dagsværdihierakiet) er opgjort sammen med koncernselskabets grunde med udgangspunkt i budget for det kommende år for den totale ejendom, 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.

#### 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. 4.350.000 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.

## 6. Oplysning om 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, således at der fra 1. januar 2024, ikke betales leje af grund i forbindelse med tomgang.

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

Selskabet har ikke afgivet sikkerhedsstillelser eller pantsætninger.

## 8. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

**2023**

0