

Kongenskov Invest ApS  
Tømmerup Stationsvej 9,  
2770 Kastrup

CVR-nr: 10 14 84 80

ÅRSRAPPORT  
1. maj 2019 - 30. april 2020

(34. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30. oktober 2020

---

Jens Kongeskov  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	3
Ledelsesberetning .....	4

**Påtegninger**

Ledespåtegning .....	5
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	6

**Årsregnskab 1. maj 2019 - 30. april 2020**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

Kongenskov Invest ApS  
Tømmerup Stationsvej 9,  
2770 Kastrup

Telefon: 32 51 12 26  
E-mail: jens@kongeskov.dk

CVR-nr.: 10 14 84 80  
Stiftet: 4. marts 1986  
Regnskabsår: 1. maj - 30. april

**Direktion**

Jens Kongeskov

**Revisor**

Kongevejens Revision  
Registreret Revisions ApS  
Løvdalsvej 7A  
3000 Helsingør

## LEDELSESBERETNING

**Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at drive investeringsvirksomhed samt udlejning af erhvervsejendom.

**Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har i regnskabsåret 2019/2020 haft et tilfredsstillende resultat. Resultatet udviser et overskud efter skat på kr. 50.798. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 2.718.159 og en egenkapital på kr. 1.721.370.

**Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Den hastige spredning af Corona-virusen i Danmark og resten af verden siden marts 2020 har nødvendiggjort en række restriktioner fra de danske myndigheder, der potentielt kan få store samfundsøkonomiske konsekvenser. Selskabet er for nuværende ikke direkte berørt af de gennemførte restriktioner.

Hvis udbruddet af Corona-virus bliver langvarigt og myndighederne gennemfører yderligere tiltag for at dæmme op for smittespredningen, kan de samfundsøkonomiske konsekvenser blive markante. I et sådant scenarie kan selskabet også blive påvirket negativt. Myndighederne har dog allerede planlagt flere økonomiske støttetiltag, og det må forventes at der gennemføres yderligere støttetiltag, som i tilfælde af et længerevarende udbrud kan afbøde konsekvenserne af restriktionerne.

Det er i sagens natur ikke muligt at foretage nogen beløbsmæssig opgørelse af den økonomiske konsekvens af udbruddet af Corona-virus for selskabet på nuværende tidspunkt.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet andre begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. maj 2019 - 30. april 2020 for Kongenskov Invest ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. maj 2019 - 30. april 2020.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kastrup, den 30. oktober 2020

### **Direktion**

Jens Kongeskov

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

**Til den daglige ledelse i Kongenskov Invest ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Kongenskov Invest ApS for perioden 1. maj 2019 - 30. april 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Helsingør, den 30. oktober 2020

**Kongevejens Revision**  
**Registreret Revisions ApS**  
CVR-nr.: 25273621

René Friis Rasmussen  
Registreret revisor - FSR danske revisorer  
MNE nr.: mne15471

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

**GENERELT**

Årsregnskabet for Kongenskov Invest ApS for 2019/20 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

**Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførser som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

**RESULTATOPGØRELSEN****Generelt**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttfortjeneste.

**Bruttfortjeneste**

Bruttfortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne, nettoomsætning, direkte omkostninger samt andre eksterne omkostninger.

**Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Industriejendom	25 år	20 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

driftsomkostninger.

**Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

**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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

**Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
 1. MAJ 2019 - 30. APRIL 2020

	2019/20	2018/19
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>235.786</b>	<b>210.673</b>
1 Personalemkostninger .....	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	128.515-	125.592-
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>107.271</b>	<b>85.081</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....	614-	535-
Andre finansielle omkostninger .....	30.252-	72.207-
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>76.405</b>	<b>12.339</b>
Skat af årets resultat .....	25.607-	2.714-
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>50.798</b>	<b>9.625</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	50.798	9.625
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>50.798</b>	<b>9.625</b>

BALANCE PR. 30. APRIL 2020  
 AKTIVER

	2020	2019
Grunde og bygninger .....	2.473.315	2.472.573
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>2.473.315</b>	<b>2.472.573</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>2.473.315</b>	<b>2.472.573</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....	37.500	33.125
Andre tilgodehavender .....	69.467	47.800
Periodeafgrænsningsposter .....	378	0
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>107.345</b>	<b>80.925</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>137.499</b>	<b>202.421</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>244.844</b>	<b>283.346</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>2.718.159</b>	<b>2.755.919</b>

BALANCE PR. 30. APRIL 2020  
 PASSIVER

	2020	2019
Virksomhedskapital .....	250.000	250.000
Overført resultat .....	1.471.370	1.420.572
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>1.721.370</b>	<b>1.670.572</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	9.393	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>9.393</b>	<b>0</b>
Prioritetsgæld .....	622.855	781.561
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>622.855</b>	<b>781.561</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	127.700	113.713
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	207.796	174.559
Selskabsskat .....	16.214	2.714
Anden gæld.....	12.831	12.800
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>364.541</b>	<b>303.786</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>987.396</b>	<b>1.085.347</b>
<b>PASSIVER.....</b>	<b>2.718.159</b>	<b>2.755.919</b>
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

			2019/20	2018/19
<b>1 Personaleomkostninger</b>				
Antal personer beskæftiget .....			1	1
	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	895.274	750.555	127.700	0
	<b>895.274</b>	<b>750.555</b>	<b>127.700</b>	<b>0</b>

**3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Virksomheden har ingen eventualaktiver eller -forpligtelser udover de for branchen normale.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Kongeskov-koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har stillet sikkerhed for eget engagement med kreditinstitut, deponeret ejerpantebrev nominelt kr. 2.000.000 med pant i selskabets ejendom. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 2.473.315

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

## Jens Kongeskov

### Ledelse og dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-189454233803

IP: 80.62.xxx.xxx

2020-11-02 07:40:50Z

NEM ID 

## René Rasmussen

### Registreret revisor

Serienummer: CVR:25273621-RID:1168959212603

IP: 212.130.xxx.xxx

2020-11-02 07:44:32Z

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>