



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15
E-MAIL: CK@CK.DK
WEB: WWW.CK.DK

Ejendommen Kongelundsvej 272 ApS

Kongelundsvej 272, 2770 Kastrup

CVR-nr. 13 85 74 74

Årsrapport

1. juli 2018 - 30. juni 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. november 2019.

Annette Fugl Thomsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Ejendommen Kongelundsvej 272 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

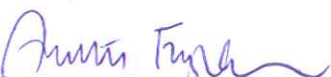
Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kastrup, den 27. november 2019

Direktion


Annette Fugl Thomsen



Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Ejendommen Kongelundsvej 272 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendommen Kongelundsvej 272 ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.



Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

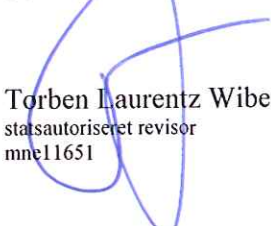
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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.

København, den 27. november 2019

Christensen Kjarulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41


Torben Laurentz Wiberg
statsautoriseret revisor
mnr11651



Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendommen Kongelundsvej 272 ApS Kongelundsvej 272 2770 Kastrup
	CVR-nr.: 13 85 74 74
	Stiftet: 1. januar 1990
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni 29. regnskabsår
Direktion	Annette Fugl Thomsen
Revision	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Store Kongensgade 68 1264 København K
Modervirksomhed	Kongelundens Dyreklinik ApS



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten er at udleje ejendommen Kongelundsvej 272, Kastrup, samt udlejning af driftsmidler til Kongelundens Dyreklinik ApS.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 27 t.kr. mod 54 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -233 t.kr. mod -95 t.kr. sidste år. Årets resultat svarer til ledelsens forventninger.

Moderselskabet har afgivet støtteerklæring vedrørende sit tilgodehavende hos selskabet på t.kr. 2.264.



Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
Bruttofortjeneste	27.091	53.601
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-182.907	-135.346
Driftsresultat	-155.816	-81.745
2 Øvrige finansielle omkostninger	-142.812	-40.635
Resultat før skat	-298.628	-122.380
3 Skat af årets resultat	65.763	26.926
Årets resultat	-232.865	-95.454
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-232.865	-95.454
Disponeret i alt	-232.865	-95.454



Balance 30. juni

Aktiver		
Note	2019	2018
Anlægsaktiver		
4 Grunde og bygninger	4.218.161	1.154.071
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	158.500	237.285
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.376.661</u>	<u>1.391.356</u>
Deposita	78.000	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>78.000</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>4.454.661</u>	<u>1.391.356</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	74.925	21.436
Andre tilgodehavender	16.475	0
Tilgodehavender i alt	<u>91.400</u>	<u>21.436</u>
Likvide beholdninger	244.019	436.895
Omsætningsaktiver i alt	<u>335.419</u>	<u>458.331</u>
Aktiver i alt	<u>4.790.080</u>	<u>1.849.687</u>



Balance 30. juni

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Passiver		
Egenkapital		
6 Virksomhedskapital	125.000	125.000
7 Overført resultat	36.903	269.767
Egenkapital i alt	161.903	394.767
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	83.504	74.342
Hensatte forpligtelser i alt	83.504	74.342
Gældsforpligtelser		
8 Gæld til realkreditinstitutter	2.122.940	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.122.940	0
Kortfristet del af langfristet gæld	103.034	0
Gæld til pengeinstitutter	7.573	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	23.001	26.925
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.264.125	1.323.891
Anden gæld	0	5.762
Periodeafgrænsningsposter	24.000	24.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.421.733	1.380.578
Gældsforpligtelser i alt	4.544.673	1.380.578
Passiver i alt	4.790.080	1.849.687
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Eventualposter		



Noter

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
1. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivning på bygninger	102.312	45.795
Afskrivning på andre anlæg, driftsmateriel og inventar	78.785	89.551
Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver	1.810	0
	<u>182.907</u>	<u>135.346</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	37.215	22.584
Andre finansielle omkostninger	105.597	18.051
	<u>142.812</u>	<u>40.635</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-74.925	-21.436
Årets regulering af udskudt skat	9.162	-5.490
	<u>-65.763</u>	<u>-26.926</u>
4. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. juli 2018	1.631.128	1.404.014
Tilgang i årets løb	3.168.212	227.114
Afgang i årets løb	-47.579	0
Kostpris 30. juni 2019	<u>4.751.761</u>	<u>1.631.128</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2018	-477.057	-431.262
Årets afskrivninger	-102.312	-45.795
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	45.769	0
Af- og nedskrivninger 30. juni 2019	<u>-533.600</u>	<u>-477.057</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019	<u>4.218.161</u>	<u>1.154.071</u>



Noter

	<u>30/6 2019</u>	<u>30/6 2018</u>
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. juli 2018	944.379	951.435
Tilgang i årets løb	0	107.997
Afgang i årets løb	<u>-241.665</u>	<u>-115.057</u>
Kostpris 30. juni 2019	<u>702.714</u>	<u>944.375</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2018	-707.094	-732.596
Årets afskrivninger	-78.785	-89.551
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>241.665</u>	<u>115.057</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2019	<u>-544.214</u>	<u>-707.090</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019	<u>158.500</u>	<u>237.285</u>
6. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. juli 2018	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
7. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli 2018	269.768	365.221
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-232.865</u>	<u>-95.454</u>
	<u>36.903</u>	<u>269.767</u>
8. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.225.974	0
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-103.034</u>	<u>0</u>
	<u>2.122.940</u>	<u>0</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.763.849</u>	<u>0</u>



9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør 4.218 t.kr.

Selskabet har endvidere deponeret ejerpantebreve på i alt 900 t.kr. med pant i ejendommen til sikkerhed for bankgæld og garantistillelser i forbindelse med mellemfinansiering af ombygning af ejendommen. Der er afgivet garantier på 1.637 t.kr. pr. 30. juni 2019.

10. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Kongelundens Dyreklinik ApS, CVR-nr. 28305222 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 t.kr.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendommen Kongelundsvej 272 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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



Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0%
Forbedringer	10-15 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-6 år	0%

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.



Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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, såfremt 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 betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Finansielle anlægsaktiver

Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendommen Kongelundsvej 272 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.



Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.