



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 2019 - 30. juni 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. november 2020.

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 2019 - 30. juni 2020	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kastrup, den 19. november 2020

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 2019 - 30. juni 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 19. november 2020

Christensen Kjarulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

Torben Laurentz Wiberg

statsautoriseret revisor
mne11651



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
	30. 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.

Selskabet har ikke ansat medarbejdere ud over direktionen, som ikke har modtaget vederlag.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 349 t.kr. mod 27 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -8 t.kr. mod -233 t.kr. sidste år. Årets resultat svarer til ledelsens forventninger.

Moderselskabet har afgivet støtteerklæring vedrørende sit tilgodehavende hos selskabet på t.kr. 2.493.

Udbrud af pandemi med COVID-19 har ikke påvirket resultatet for regnskabsåret 2019/2020, og ledelsen forventer heller ikke at det kommende regnskabsår vil blive påvirket af pandemien.



Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
Bruttofortjeneste	349.178	27.091
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-218.052	-182.907
Driftsresultat	131.126	-155.816
2 Øvrige finansielle omkostninger	-141.242	-142.812
Resultat før skat	-10.116	-298.628
3 Skat af årets resultat	2.226	65.763
Årets resultat	-7.890	-232.865
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-7.890	-232.865
Disponeret i alt	-7.890	-232.865



Balance 30. juni

Aktiver		
Note	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Anlægsaktiver		
4 Grunde og bygninger	4.253.427	4.218.161
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>179.279</u>	<u>158.500</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.432.706</u>	<u>4.376.661</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>4.432.706</u>	<u>4.376.661</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	46.736	74.925
Andre tilgodehavender	<u>36.000</u>	<u>94.475</u>
Tilgodehavender i alt	<u>82.736</u>	<u>169.400</u>
Likvide beholdninger	<u>497.457</u>	<u>244.019</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>580.193</u>	<u>413.419</u>
Aktiver i alt	<u>5.012.899</u>	<u>4.790.080</u>



Balance 30. juni

Passiver		
Note	2020	2019
Egenkapital		
6 Virksomhedskapital	125.000	125.000
7 Overført resultat	29.013	36.903
Egenkapital i alt	154.013	161.903
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	128.014	83.504
Hensatte forpligtelser i alt	128.014	83.504
Gældsforpligtelser		
8 Gæld til realkreditinstitutter	2.021.081	2.122.940
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.021.081	2.122.940
Kortfristet del af langfristet gæld	105.000	103.034
Gæld til pengeinstitutter	7.500	7.573
Leverandører af varer og tjenesteydelser	44.644	23.001
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.493.000	2.264.125
Anden gæld	22.647	0
Periodeafgrænsningsposter	37.000	24.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.709.791	2.421.733
Gældsforpligtelser i alt	4.730.872	4.544.673
Passiver i alt	5.012.899	4.790.080
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Eventualposter		



Noter

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
1. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivning på bygninger	167.274	102.312
Afskrivning på andre anlæg, driftsmateriel og inventar	50.778	78.785
Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver	<u>0</u>	<u>1.810</u>
	<u>218.052</u>	<u>182.907</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	44.039	37.215
Andre finansielle omkostninger	<u>97.203</u>	<u>105.597</u>
	<u>141.242</u>	<u>142.812</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	-74.925
Årets regulering af udskudt skat	<u>-2.226</u>	<u>9.162</u>
	<u>-2.226</u>	<u>-65.763</u>
4. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. juli 2019	4.751.761	1.631.128
Tilgang i årets løb	202.540	3.168.212
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-47.579</u>
Kostpris 30. juni 2020	<u>4.954.301</u>	<u>4.751.761</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2019	-533.600	-477.057
Årets afskrivninger	-167.274	-102.312
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>0</u>	<u>45.769</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2020	<u>-700.874</u>	<u>-533.600</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020	<u>4.253.427</u>	<u>4.218.161</u>



Noter

	<u>30/6 2020</u>	<u>30/6 2019</u>
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. juli 2019	702.714	944.379
Tilgang i årets løb	71.557	0
Afgang i årets løb	<u>-46.277</u>	<u>-241.665</u>
Kostpris 30. juni 2020	<u>727.994</u>	<u>702.714</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2019	-544.214	-707.094
Årets afskrivninger	-50.778	-78.785
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>46.277</u>	<u>241.665</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2020	<u>-548.715</u>	<u>-544.214</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020	<u>179.279</u>	<u>158.500</u>
6. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. juli 2019	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
7. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli 2019	36.903	269.768
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-7.890</u>	<u>-232.865</u>
	<u>29.013</u>	<u>36.903</u>
8. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.126.081	2.225.974
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-105.000</u>	<u>-103.034</u>
	<u>2.021.081</u>	<u>2.122.940</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 2020 udgør 4.253 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 1.632 t.kr. pr. 30. juni 2020.

10. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Kongelundens Dyreklinik ApS, CVR-nr. 28305222 som administrationselskab 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 fremgår af årsrapporten for moderselskabet Kongelundens Dyreklinik ApS, for det tilsvarende regnskabsår



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, indeholder lejeindtægter, som indregnes i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokaler samt administration.

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.



Anvendt regnskabspraksis

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 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 (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.

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.



Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

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.



Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

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.”

Annette Thomsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-700902142611

IP: 80.63.xxx.xxx

2020-11-25 18:44:51Z

NEM ID 

Victor Torben Laurentz Wiberg

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Statsaut. revisor - CHRISTENSEN KJÆRULF...

Serienummer: CVR:15915641-RID:1297678658811

IP: 212.98.xxx.xxx

2020-11-25 19:35:30Z

NEM ID 

Annette Thomsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-700902142611

IP: 62.107.xxx.xxx

2020-12-02 19:09:42Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: C27D7-AUN0H-SEEMIF-Z3NZD-H12HU-X18QV

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>