

## Kongevejens Ejendomsselskab. Engesvang ApS

Tjørnevej 66

7442 Engesvang

CVR-nr. 16674303

## Årsrapport 2023/24

31. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den



Peter Lindved  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for Kongevejens Ejendomsselskab. Engesvang ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Engesvang, den 19. november 2024

### Direktion

Peter Lindved  
Direktør



## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Kongevejens Ejendomsselskab. Engesvang ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kongevejens Ejendomsselskab. Engesvang ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling 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.

Silkeborg, den 19. november 2024

**AKTIV REVISION Silkeborg**

Registreret Revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 14788107



Finn Hønholt Christensen

Registreret revisor

mne2903

## Kongevejens Ejendomsselskab. Engesvang ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Kongevejens Ejendomsselskab. Engesvang ApS Tjørnevej 66 7442 Engesvang
CVR-nr.	16674303
Stiftelsesdato	1. januar 1993
Hjemsted	Ikast-Brande
Regnskabsår	1. juli 2023 - 30. juni 2024
<b>Direktion</b>	Peter Lindved
<b>Revisor</b>	AKTIV REVISION Silkeborg Registreret Revisionsanpartsselskab Navervej 1 8600 Silkeborg
CVR-nr.	14788107
<b>Pengeinstitut</b>	Ringkjøbing Landbobank Torvet 18 7400 Herning

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af og handel med ejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 udviser et resultat på kr. 36.849, og selskabets balance pr. 30. juni 2024 udviser en balancesum på kr. 21.258.070, og en egenkapital på kr. 7.689.026.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Kongevejens Ejendomsselskab. Engesvang ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år. fgsdfg

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

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

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Nettoomsætning

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 eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Huslejeindtægter indregnes lineært i nettoomsætningen i takt med leveringen af ydelsen.

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld mv.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'. Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i



## Anvendt regnskabspraksis

resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 5,75 og 10,0%, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger omfatter grunde og bygninger til videresalg. Værdien måles til kostpris eller til nettorealisationseværdi, hvis denne er lavere.

### Tilgodehavender

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

### Andre tilgodehavender

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

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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.

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.

### **Anvendt regnskabspraksis**

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Anden gæld**

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

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.034.296</b>	<b>691.845</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-327.219	-1.011.271
<b>Driftsresultat</b>		<b>707.077</b>	<b>-319.426</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		18.336	11.704
Andre finansielle indtægter		7.756	14.723
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-47.038	-41.139
Andre finansielle omkostninger		-638.115	-361.214
<b>Resultat før skat</b>		<b>48.016</b>	<b>-695.352</b>
Skat af årets resultat		-11.167	152.111
<b>Årets resultat</b>		<b>36.849</b>	<b>-543.241</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		36.849	-543.241
<b>Resultatdisponering</b>		<b>36.849</b>	<b>-543.241</b>

## Balance 30. juni 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	1	19.015.000	19.085.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>19.015.000</u>	<u>19.085.000</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>19.015.000</u>	<u>19.085.000</u>
Fremstillede varer og handelsvarer		800.000	1.896.230
<b>Varebeholdninger</b>		<u>800.000</u>	<u>1.896.230</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.030.978	912.642
Tilgodehavende selskabsskat		24.638	0
Andre tilgodehavender		387.454	394.698
<b>Tilgodehavender</b>		<u>1.443.070</u>	<u>1.307.340</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>2.243.070</u>	<u>3.203.570</u>
<b>Aktiver</b>		<u>21.258.070</u>	<u>22.288.570</u>

## Balance 30. juni 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført resultat		7.489.026	7.452.177
<b>Egenkapital</b>		<b>7.689.026</b>	<b>7.652.177</b>
Hensættelser til udskudt skat		644.111	706.010
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>644.111</b>	<b>706.010</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.743.713	2.790.107
Gæld til banker		5.763.978	5.997.433
Selskabsskat		16.066	17.362
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>8.523.757</b>	<b>8.804.902</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		337.050	382.772
Gæld til banker		1.157.870	1.293.650
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.138.952	2.391.914
Selskabsskat		0	225.813
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		471.843	515.201
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		295.461	316.131
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.401.176</b>	<b>5.125.481</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>12.924.933</b>	<b>13.930.383</b>
<b>Passiver</b>		<b>21.258.070</b>	<b>22.288.570</b>
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		

## Noter

	2023/24	2022/23
<b>1. Aktiver indregnet til dagsværdi efter §37 og §38</b>		
	<b>Værdi ultimo indregnet i balancen</b>	<b>Årets urealiserede beløbindregnet i resultatopgørelsen</b>
Investeringsejendomme, beboelse	9.520.000	-200.531
Investeringsejendomme, blandet og erhverv	9.495.000	-126.688

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi:

Selskabets investeringsejendomme består af 2 blandet erhvervs- og beboelsesejendomme, 3 erhvervsejendomme og 8 beboelsesejendomme, som primært er beliggende i Ikast-Brande kommune.

Opgørelsen af dagsværdien på erhvervsejendommene er baseret på et normaliseret driftsresultat. Afkastsatsen mellem 5,75% og 10,0% er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed m.v. Der har i regnskabsåret ikke været væsentlig tomgang i ejendommene, kun i forbindelse med fra- og indflytning, samt i forbindelse med ombygning af 1 af ejendommene.

## 2. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	2.743.713	95.702	2.322.416
Gæld til banker	5.763.978	241.348	4.744.019
Selskabsskat	16.066	0	0
	<u>8.523.757</u>	<u>337.050</u>	<u>7.066.435</u>

## 3. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

## 4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for engagement i pengeinstitut er der givet pant i ejendomme med et samlet pant på nom. kr. 8.180.000. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør på balancedagen kr. 9.695.000.

Selskabet har givet pant i sine ejendomme til sikkerhed for realkreditgæld. Det samlede pant udgør kr. 3.677.000, og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør på balancedagen kr. 5.265.000.