

## Kongevejens Ejendomsselskab. Engesvang ApS

Tjørnevej 66

7442 Engesvang

CVR-nr. 16674303

## Årsrapport 2020/2021

28. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 2-12-21



Peter Lindved  
Dirigent

Indholdsfortegnelse

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

## Kongevejens Ejendomsselskab. Engesvang ApS

### Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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 30. november 2021

**Direktion**

Peter Lindved  
Direktør



## Kongevejens Ejendomsselskab. Engesvang ApS

### 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 2020 - 30. juni 2021 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, 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 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 30. november 2021

**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
<b>CVR-nr.</b>	16674303
<b>Stiftelsesdato</b>	1. januar 1993
<b>Hjemsted</b>	Ikast-Brande
<b>Regnskabsår</b>	1. juli 2020 - 30. juni 2021
<b>Direktion</b>	Peter Lindved, Direktør
<b>Revisor</b>	AKTIV REVISION Silkeborg Registreret Revisionsanpartsselskab Navervej 1 8600 Silkeborg
<b>CVR-nr.</b>	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 2020 - 30. juni 2021 udviser et resultat på kr. 1.353.284, og selskabets balance pr. 30. juni 2021 udviser en balancesum på kr. 23.323.629, og en egenkapital på kr. 7.473.624.



## Kongevejens Ejendomsselskab. Engesvang ApS

### Anvendt regnskabspraksis

#### Generelt

Årsrapporten for Kongevejens Ejendomsselskab. Engesvang ApS for 2020/2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### 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.

Nettoomsætning fra 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

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme 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 investeringsjendomme divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsjendomme'.



## Anvendt regnskabspraksis

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 resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 5,75 og 7 %, 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.

Varer under fremstilling og fremstillede færdigvarer måles til fremstillingspris, der indbefatter medgået materialeforbrug og direkte lønomkostninger.

### Tilgodehavender

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

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### 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.

### Anvendt regnskabspraksis

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 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	2020/2021 kr.	2019/2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		1.277.459	1.015.434
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		720.070	-215.923
<b>Driftsresultat</b>		<u>1.997.529</u>	<u>799.511</u>
Finansielle omkostninger		-252.821	-138.378
<b>Resultat før skat</b>		<u>1.744.708</u>	<u>661.133</u>
Skat af årets resultat		-391.424	-152.386
<b>Årets resultat</b>		<u>1.353.284</u>	<u>508.747</u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.353.284	508.747
<b>Resultatdisponering</b>		<u>1.353.284</u>	<u>508.747</u>

Kongevejens Ejendomsselskab. Engesvang ApS

Balance 30. juni 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	1	18.010.000	13.435.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>18.010.000</u>	<u>13.435.000</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>18.010.000</u>	<u>13.435.000</u>
Varer under fremstilling		4.360.888	3.615.260
<b>Varebeholdninger</b>		<u>4.360.888</u>	<u>3.615.260</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		54.000	54.000
Andre tilgodehavender		9.282	593.603
Periodeafgrænsningsposter		232	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u>63.514</u>	<u>647.603</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>889.227</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>5.313.629</u>	<u>4.262.863</u>
<b>Aktiver</b>		<u>23.323.629</u>	<u>17.697.863</u>

# Kongevejens Ejendomsselskab. Engesvang ApS

Balance 30. juni 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført resultat		7.273.624	5.920.340
<b>Egenkapital</b>		<b>7.473.624</b>	<b>6.120.340</b>
Hensættelser til udskudt skat		998.414	848.348
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>998.414</b>	<b>848.348</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.042.398	3.183.911
Gæld til banker		6.463.466	2.372.134
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>9.505.864</b>	<b>5.556.045</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		390.894	242.196
Gæld til banker		0	121.181
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.594	247.023
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	3	3.470.210	3.122.701
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.461.029	1.440.029
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.345.727</b>	<b>5.173.130</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>14.851.591</b>	<b>10.729.175</b>
<b>Passiver</b>		<b>23.323.629</b>	<b>17.697.863</b>
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		



## Noter

	2020/2021	2019/2020
<b>1. Aktiver indregnet til dagsværdi efter §37 og §38</b>		
	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealise- rede beløbindreg- net i resultat- opgørelsen
Investeringsjendomme, beboelse	18.010.000	720.070

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi:

Ved opgørelse af afkastet for ejendommene tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning med fradrag af forventede udgifter til drift, administration og vedligeholdelse. Den beregnede markedsleje fratrækkes en forventet tomgangsleje. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne offentliggjorte satser af markedsniveauet.

## 2. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	3.042.398	145.030	2.483.697
Gæld til banker	6.463.466	245.864	5.450.771
	<u>9.505.864</u>	<u>390.894</u>	<u>7.934.468</u>

## 3. Anden gæld

Selskabsskat	365.052	215.971
Anden gæld	3.105.158	2.906.730
	<u>3.470.210</u>	<u>3.122.701</u>

## 4. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

## 5. 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. 9.855.000.

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. 5.450.000.