



Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**KONGELUNDPARKEN I APS**

**C/O MIA PEDERSEN, KONGELUNDSVEJ 40, 1. TH., 2300 KØBENHAVN S**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JUNI 2021 - 31. MAJ 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 12. oktober 2022

---

Berit Næss

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. juni 2021 - 31. maj 2022</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Kongelundsparken I ApS c/o Mia Pedersen Kongelundsvej 40, 1. th. 2300 København S
	CVR-nr.: 24 73 25 17 Stiftet: 14. november 1984 Kommune: København Regnskabsår: 1. juni 2021 - 31. maj 2022
<b>Bestyrelse</b>	Mia Pedersen, formand Gitte Nikolajsen Katalin Balogh Zachary Santos Reyes
<b>Direktion</b>	Berit Næss
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
<b>Pengeinstitut</b>	Spar Nord Bank A/S Københavnsvej 65 4000 Roskilde
	Nykredit Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V
<b>Advokat</b>	Winsløw Advokatfirma Gammel Strand 34 1202 København K

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni 2021 - 31. maj 2022 for Kongelundsparken I ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2021 - 31. maj 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. september 2022

Direktion:

---

Berit Næss

Bestyrelse:

---

Mia Pedersen  
Formand

---

Gitte Nikolajsen

---

Katalin Balogh

---

Zachary Santos Reyes

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejerne i Kongelundsparken I ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kongelundsparken I ApS for regnskabsåret 1. juni 2021 - 31. maj 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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. 31. maj 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2021 - 31. maj 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 for 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.

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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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. september 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Buch  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34089

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af fast ejendom til beboelse.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JUNI - 31. MAJ

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>355.377</b>	<b>-2.382.753</b>
Af- og nedskrivninger.....		-57.389	-47.789
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>297.988</b>	<b>-2.430.542</b>
Andre finansielle indtægter.....		0	210
Andre finansielle omkostninger.....		-129.664	-120.826
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>168.324</b>	<b>-2.551.158</b>
Skat af årets resultat.....	2	-37.031	561.255
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>131.293</b>	<b>-1.989.903</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		131.293	-1.989.903
<b>I ALT</b> .....		<b>131.293</b>	<b>-1.989.903</b>



## BALANCE 31. MAJ

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		4.369.022	4.422.047
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		21.823	26.186
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>		<b>4.390.845</b>	<b>4.448.233</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>4.390.845</b>	<b>4.448.233</b>
Udskudte skatteaktiver.....	3	84.455	121.486
Andre tilgodehavender.....		135.794	150.088
Periodeafgrænsningsposter.....		48.000	41.000
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>268.249</b>	<b>312.574</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>4.062.361</b>	<b>2.035.825</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>4.330.610</b>	<b>2.348.399</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>8.721.455</b>	<b>6.796.632</b>

## BALANCE 31. MAJ

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital.....		226.800	226.800
Reserve for opskrivninger.....		2.576.616	2.576.616
Overført underskud.....		-2.052.219	-2.183.511
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>751.197</b>	<b>619.905</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		5.366.162	5.540.097
Huslejedeposita.....		274.364	253.934
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>5.640.526</b>	<b>5.794.031</b>
Prioritetsgæld.....		173.936	168.888
Anden gæld.....		2.155.796	213.808
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>2.329.732</b>	<b>382.696</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>7.970.258</b>	<b>6.176.727</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>8.721.455</b>	<b>6.796.632</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Virksomheds- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført underskud	I alt
Egenkapital 1. juni 2021.....	226.800	2.576.616	-2.183.512	619.904
Forslag til resultatdisponering.....			131.293	131.293
<b>Egenkapital 31. maj 2022.....</b>	<b>226.800</b>	<b>2.576.616</b>	<b>-2.052.219</b>	<b>751.197</b>

## NOTER

	2021/22 kr.	2020/21 kr.	Note	
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>	
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1		
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>	
Regulering af udskudt skat.....	37.031	-561.255		
	<b>37.031</b>	<b>-561.255</b>		
<b>Udskudt skatteaktiv</b>			<b>3</b>	
Hensættelse til udskudt skat vedrører forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier på materielle anlægsaktiver samt fremførbare underskud.				
Beløbet specificeres således:				
	Regnskabsmæssig værdi	Skattemæssig værdi	Midlertidig forskel	
Grunde og bygninger.....	4.369.022	2.408.291	1.960.731	
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	21.823	9.556	12.267	
Skattemæssigt fremført underskud.....	0	2.356.884	-2.356.884	
	<b>4.390.845</b>	<b>4.774.731</b>	<b>-383.886</b>	
Udskudte skatteaktiver.....			<b>84.455</b>	
		2022 kr.	2021 kr.	
Udskudt skatteaktiv 1. juni.....		121.486	-439.769	
Årets udskudte skat i resultatopgørelsen.....		-37.031	561.255	
Udskudt skatteaktiv 31. maj.....		<b>84.455</b>	<b>121.486</b>	
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>4</b>	
	31/5 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/5 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	5.540.098	173.936	4.756.643	5.708.985
Huslejedeposita.....	274.364	0	274.364	253.934
	<b>5.814.462</b>	<b>173.936</b>	<b>5.031.007</b>	<b>5.962.919</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				<b>5</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 5.645 tkr., er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. maj 2022 udgør 4.369 tkr.				

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Kongelundsparken I ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægterne.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Ejendomme anskaffet før 31. maj 2003 måles dog til ejendomsvurderingen 1. januar 1998 med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Ejendomsvurderingen 1. januar 1998 betragtes som kostpris efter overgangsreglerne i bekendtgørelse nr. 263 af 19. april 2004 til årsregnskabsloven.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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 restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	100 år	ca. 70 %
Skralderum, installationer mv.....	10-25 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-10 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg 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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.