



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 2019 - 31. MAJ 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 20. oktober 2020

Berit Næss

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. juni 2019 - 31. maj 2020	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Kongelundsparken I ApS c/o Mia Pedersen Kongelundsvej 40, 1. th. 2300 København S
	CVR-nr.: 24 73 25 17 Stiftet: 14. november 1984 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. juni 2019 - 31. maj 2020
Bestyrelse	Mia Pedersen, formand Zachary Santos Reyes Hans Christian Schønning Nielsen Trine Bøgh Ellekær
Direktion	Berit Næss
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	BankNordik Kongelundsvej 267 2770 Kastrup
	Nykredit Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V
Advokat	Winsløw Advokatfirma Gammel Strand 34 1202 København K

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni 2019 - 31. maj 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2019 - 31. maj 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. september 2020

Direktion:

Berit Næss

Bestyrelse:

Mia Pedersen
Formand

Zachary Santos Reyes

Hans Christian Schønning Nielsen

Trine Bøgh Ellekær

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 2019 - 31. maj 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2019 - 31. maj 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 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 25. september 2020

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	2019/20 kr.	2018/19 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		359.480	217
Af- og nedskrivninger.....		-32.421	-34
DRIFTSRESULTAT		327.059	183
Andre finansielle indtægter.....		365	0
Andre finansielle omkostninger.....		-101.337	-51
RESULTAT FØR SKAT		226.087	132
Skat af årets resultat.....	2	-49.740	-390
ÅRETS RESULTAT		176.347	-258
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		176.347	-258
I ALT		176.347	-258

BALANCE 31. MAJ

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 tkr.
Grunde og bygninger.....		3.889.472	3.914
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		30.551	39
Mat.anlægsaktiver under udførelse og forudbet.....		335.961	0
Materielle anlægsaktiver.....		4.255.984	3.953
ANLÆGSAKTIVER.....		4.255.984	3.953
Andre tilgodehavender.....		169.057	170
Periodeafgrænsningsposter.....		44.000	45
Tilgodehavender.....		213.057	215
Likvider.....		4.925.050	1.530
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		5.138.107	1.745
AKTIVER.....		9.394.091	5.698

BALANCE 31. MAJ

PASSIVER	Note	2020 kr.	2019 tkr.
Virksomhedskapital.....		226.800	227
Reserve for opskrivninger.....		2.576.616	2.577
Overført underskud.....		-193.608	-370
EGENKAPITAL.....	3	2.609.808	2.434
Hensættelse til udskudt skat.....		439.769	390
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		439.769	390
Gæld til realkreditinstitutter.....		5.708.986	1.333
Anden gæld.....		242.657	235
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	5.951.643	1.568
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	167.552	109
Anden gæld.....		225.319	1.197
Kortfristede gældsforpligtelser.....		392.871	1.306
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		6.344.514	2.874
PASSIVER.....		9.394.091	5.698
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 5		

NOTER

	2019/20 kr.	2018/19 tkr.	Note		
Personaleomkostninger			1		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2018/19: 1)					
Løn og gager.....	114.051	85			
Andre personaleomkostninger.....	2.243	2			
	116.294	87			
Skat af årets resultat			2		
Regulering af udskudt skat.....	49.740	390			
	49.740	390			
Egenkapital			3		
	Virksomheds- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført underskud	I alt	
Egenkapital 1. juni 2019.....	226.800	2.576.616	-369.955	2.433.461	
Forslag til resultatdisponering.....			176.347	176.347	
Egenkapital 31. maj 2020.....	226.800	2.576.616	-193.608	2.609.808	
Langfristede gældsforpligtelser				4	
	31/5 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/5 2019 gæld i alt	Kortfristet del primo
Gæld til realkreditinstitutter...	5.876.538	167.552	5.022.492	1.441.836	108.966
Anden gæld.....	242.657	0	0	234.683	0
	6.119.195	167.552	5.022.492	1.676.519	108.966
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					5
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.988.000 kr., er der givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. maj 2020 udgør 3.889.472 kr.					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Kongelundsparken I ApS for 2019/20 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 huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendommens omkostninger og vedligeholdelse, der er afholdt i året til direkte drift og vedligeholdelse omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelsen, kontorlokaler, kontoromkostninger 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.