

Kongsmark Ejendomme ApS

Struergade 12, 1 th
2630 Taastrup

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

26/03/2019

Jan Hansen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance	9
---------------	---

Egenkapitalopgørelse	11
----------------------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden Kongsmark Ejendomme ApS
Struergade 12, 1 th
2630 Taastrup

CVR-nr: 30515978
Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

Bankforbindelse Nykredit Erhvervsbank
Københavnsvej 45-47
4000 Roskilde
DK Danmark

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsregnskabet for 2018 for Kongsmark Ejendomme ApS og indstiller årsregnskabet til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen har besluttet at fravælge revision for det kommende regnskabsår.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ledelsen anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Taastrup, den 12/03/2019

Direktion

Jan Georg Hansen

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten

Der er ikke fremkommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12 2018 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 153.899, og selskabets balance pr. 31/12 2018 udviser en egenkapital på kr. 153.899.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsregnskabet for perioden 1. januar - 31. december 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er i lighed med tidligere år aflagt efter følgende regnskabspraksis:

Generelt om indregning og måling:

Indtægter og udgifter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser.

Aktiver og forpligtelser måles principielt til kostpris, eller til dagsværdi, hvis denne værdi er lavere end kostprisen.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser i henhold til de beskrevne regnskabsprincipper for de enkelte regnskabsposter.

Resultatopgørelsen.

Nettoomsætning:

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, således at de svarer til regnskabsårets samlede lejeindtægter.

Værdireguleringer:

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger:

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift samt administration.

Finansielle poster:

Finansielle poster omfatter renteindtægter, renteudgifter samt samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat:

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Selskabet er sambeskattet med en dansk modervirksomhed. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster. Skatten består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat. Årets skat er afsat med 22%, medens udskudt skat er afsat med 22%.

Balancen.**Investeringsejendomme:**

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål af opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og / eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på armslængde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien er fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuel fastsat afkastprocent.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Gæld:

Prioritetsgæld måles 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amoritseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Nettoomsætning		60.132	0
Andre eksterne omkostninger		-40.914	-14.012
Bruttoresultat		19.218	-14.012
Resultat af ordinær primær drift		19.218	-14.012
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		154.540	-43.513
Andre finansielle indtægter		0	408.790
Øvrige finansielle omkostninger		-20.035	-75.184
Ordinært resultat før skat		153.723	276.081
Skat af årets resultat	1	176	0
Årets resultat		153.899	276.081
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		153.899	276.081
I alt		153.899	276.081

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme		1.040.000	0
Materielle anlægsaktiver i alt	2	1.040.000	0
Anlægsaktiver i alt		1.040.000	0
Udskudte skatteaktiver		176	0
Tilgodehavender i alt		176	0
Likvide beholdninger		9.647	75.265
Omsætningsaktiver i alt		9.823	75.265
Aktiver i alt		1.049.823	75.265

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv.		126.000	126.000
Overført resultat		27.899	-126.000
Egenkapital i alt		153.899	0
Hensættelse til udskudt skat		0	0
Hensatte forpligtelser i alt		0	0
Gæld til realkreditinstitutter		585.750	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		0	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	585.750	0
Gæld til realkreditinstitutter		28.000	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		282.174	75.265
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		310.174	75.265
Gældsforpligtelser i alt		895.924	75.265
Passiver i alt		1.049.823	75.265

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	126.000	-126.000	0	0
Betalt udbytte	0		0	0
Årets resultat	0	153.899	0	153.899
Egenkapital, ultimo	126.000	27.899	0	153.899

Anpartskapitalen udgør nom. kr. 126.000, fordelt i aktier á kr. 1.000 eller multipla heraf.
Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Noter

1. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat kan specificeres således:

Skat af årets skattepligtige indkomst	0
Ændring i udskudt skat	-176
	-176

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendomme
Kostpris primo	
Tilgang	885.460
Afgang	
Kostpris pr. 31/12 2018	885.460
Værdireguleringer primo	0
Årets værdireguleringer:	154.540
	154.540
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2018	1.040.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme:

Ejendommens normale driftsresultat	26.000
Forrentningskrav	2,5%
Seneste ejendomsvurdering	560.000

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld pr. 1/1 2018	Gæld Pr. 31/12 2018	Afdrag i 2019	Restgæld efter 5 år
Nykredit, 1,3040%	635.000	613.750	28.000	495.000
	635.000	613.750	28.000	495.000

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejendommen matr. nr. 13 bz, Vanløse, ejerlejlighed nr. 31:

Der er på ejendommen tinglyst et pantebrev på kr. 635.000, som ligger til sikkerhed for prioritetslån hos Nykredit.

Den bogførte værdi af ejendommen udgør kr. 1.040.000.

Selskabet har ikke herudover foretaget pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018
Gennemsnitligt antal ansatte	0