

Kongsmark Ejendomme ApS

Struergade 12 1 th
2630 Taastrup

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

19/02/2020

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: 01/01/2019 - 31/12/2019

Bankforbindelse Nykredit Erhvervsbank
Københavnsvej 45-47
4000 Roskilde
DK Danmark

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsregnskabet for 2019 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.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Taastrup, den 04/02/2020

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 2019 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2019 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 12.649, og selskabets balance pr. 31/12 2019 udviser en egenkapital på kr. 166.548.

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 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.**Investeringsjendomme:**

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme 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. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Nettoomsætning		63.888	60.132
Andre eksterne omkostninger		-35.058	-40.914
Bruttoresultat		28.830	19.218
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	154.540
Andre finansielle indtægter			0
Øvrige finansielle omkostninger		-12.639	-20.035
Ordinært resultat før skat		16.191	153.723
Skat af årets resultat	1	3.542	176
Årets resultat		12.649	153.899
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		12.649	153.899
I alt		12.649	153.899

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		1.040.000	1.040.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	1.040.000	1.040.000
Anlægsaktiver i alt		1.040.000	1.040.000
Udskudte skatteaktiver		0	176
Andre tilgodehavender		1.493	
Tilgodehavender i alt		1.493	176
Likvide beholdninger		3.768	9.647
Omsætningsaktiver i alt		5.261	9.823
Aktiver i alt		1.045.261	1.049.823

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv.		126.000	126.000
Overført resultat		40.548	27.899
Egenkapital i alt		166.548	153.899
Hensættelse til udskudt skat		0	0
Hensatte forpligtelser i alt		0	0
Gæld til realkreditinstitutter		551.443	585.750
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	551.443	585.750
Gæld til realkreditinstitutter		31.000	28.000
Skyldig selskabsskat		3.366	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		292.904	282.174
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		327.270	310.174
Gældsforpligtelser i alt		878.713	895.924
Passiver i alt		1.045.261	1.049.823

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	126.000	27.899	0	153.899
Betalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	12.649		12.649
Egenkapital, ultimo	126.000	40.548	0	166.548

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 skatteplige indkomst	3.366
Ændring i udskudt skat	176
	<u>3.542</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendomme
Kostpris primo	
Tilgang	885.460
Afgang	
Kostpris pr. 31/12 2019	<u>885.460</u>
Værdireguleringer:	
Værdireguleringer primo	154.540
Årets værdireguleringer:	0
	<u>154.540</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2019	<u>1.040.000</u>

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 2019	Gæld Pr. 31/12 2019	Afdrag i 2020	Restgæld efter 5 år
Nykredit, 1,3040%	613.750	582.443	31.000	417.000
	<u>613.750</u>	<u>582.443</u>	<u>31.000</u>	<u>417.000</u>

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

	2019
Gennemsnitligt antal ansatte	0