



**KONGENSGADE 29 APS  
SYRENVEJ 9  
MARSTAL**

**CVR. NR. 36 39 96 51**

**ÅRSRAPPORT 2022**

**(8. regnskabsår)**

**Fremlagt og godkendt på den  
ordinære generalforsamling,  
den 20. juni 2023**

---

Malene Christensen  
dirigent



## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for Kongensgade 29 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige.

Årsregnskabet giver derfor efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som den omhandler.

Selskabet opfylder betingelserne for fritagelse af revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ærø, den 20. juni 2023

**Direktion**

---

Malene Christensen



## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSRAPPORT

Til ledelsen i Kongensgade 29 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Kongensgade 29 ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 – 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Svendborg, den 20. juni 2023

**N.G. CHRISTENSEN**  
**Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab**  
**CVR nr. 38 69 59 16**

Nicolai Groth-Christensen  
statsaut. revisor  
mne34124



## LEDELSESBERETNING

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom.

Årets resultat er opgjort til et overskud på kr. 52.421.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 1.234.447 og en egenkapital på kr. 221.484.

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



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSE

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af ejendommen indregnes i resultatopgørelsen i takt med lejeperioden.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reparation og vedligeholdelse af ejendommen, ejendomsskatter, forsikringer og administration m.v.

### Bruttofortjeneste

I den eksterne årsrapport har selskabet valgt at sammendrage posterne nettoomsætning og andre eksterne omkostninger under betegnelsen bruttofortjeneste.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger vedrører renter til prioritetsgæld, pengeinstitut samt låneomkostninger.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af aktuel skat af årets skattepligtige indkomst samt regulering af udskudt skat.



## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Ejendommen er målt til anskaffelsessum med fradrag af afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som anskaffelsessum med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivets forventede brugstid:

Ejendommen - 50 år - Scrapværdi kr. 65.000

### Omsætningsaktiver

Tilgodehavender fra salg er målt til nominel værdi efter fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab efter en individuel vurdering.

### Hensatte forpligtelser

Der er afsat udskudt skat med 22% af forskellen på de regnskabsmæssige værdier og skattemæssige værdier på bygningen.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte omkostninger. 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.

Gæld i øvrigt er målt til nominel værdi.



**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR 2022 - 31. DECEMBER 2022**

Noter	2022	2021 t.kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>130.899</b>	<b>99</b>
Afskrivninger af anlægsaktiver	<u>-24.700</u>	<u>-25</u>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>106.199</b>	<b>74</b>
Andre finansielle omkostninger	<u>-38.869</u>	<u>-38</u>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>67.330</b>	<b>36</b>
Skat af årets resultat	<u>-14.909</u>	<u>-8</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>52.421</u></b>	<b><u>28</u></b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Udbytte	0	0
Overført til næste år	<u>52.421</u>	<u>28</u>
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b><u>52.421</u></b>	<b><u>28</u></b>



**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Noter</b>		<b>t.kr.</b>
Grunde og bygninger	<u>1.096.225</u>	<u>1.121</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b><u>1.096.225</u></b>	<b><u>1.121</u></b>
Andre tilgodehavender	<u>480</u>	<u>5</u>
<b>Tilgodehavender</b>	<b><u>480</u></b>	<b><u>5</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b><u>137.742</u></b>	<b><u>91</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b><u>138.222</u></b>	<b><u>96</u></b>
<b>AKTIVER</b>	<b><u><u>1.234.447</u></u></b>	<b><u><u>1.217</u></u></b>





**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022**

**PASSIVER**

Noter	2022	2021 t.kr.
Anpartskapital	50.000	50
Overført resultat	171.484	119
Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b><u>221.484</u></b>	<b><u>169</u></b>
Hensættelser til udskudt skat	<u>10.658</u>	<u>10</u>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b><u>10.658</u></b>	<b><u>10</u></b>
1 Prioritetsgæld	508.469	539
2 Gæld til kreditinstitut m.v.	397.368	403
Deposita	<u>30.300</u>	<u>30</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b><u>936.137</u></b>	<b><u>972</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	38.000	39
Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.500	8
Selskabsskat	13.816	7
Anden gæld	4.075	8
Gæld til kapitalejer	<u>2.777</u>	<u>4</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b><u>66.168</u></b>	<b><u>66</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b><u>1.002.305</u></b>	<b><u>1.038</u></b>
<b>PASSIVER</b>	<b><u>1.234.447</u></b>	<b><u>1.217</u></b>
3 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	<b>Anparts- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Udbytte</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1/1 2022	50.000	119.063	0	169.063
Overført resultat	<u>0</u>	<u>52.421</u>	<u>0</u>	<u>52.421</u>
Egenkapital 31/12 2022	<u><u>50.000</u></u>	<u><u>171.484</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>221.484</u></u>



## NOTER

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>1 PRIORITETSGÆLD</b>		<b>t.kr</b>
Nordea Kredit - 1,5 % - 2040	552.642	584
Afdrag 2023	-31.000	-31
Amortiserede låneomkostninger	<u>-13.173</u>	<u>-14</u>
	<u>508.469</u>	<u>539</u>

Restgæld efter 5 år, kr. 384.000.

## 2 GÆLD TIL KREDITINSTITUT M.V.

Nordea 109413	415.057	422
Afdrag 2023	-7.000	-8
Amortiserede låneomkostninger	<u>-10.689</u>	<u>-11</u>
	<u>397.368</u>	<u>403</u>

Restgæld efter 5 år, kr. 380.000.

## 3 PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Til sikkerhed for gæld til Nordea Kredit, kr. 552.642 er der givet pant i ejendommen Kongensgade 29, Marstal. Ejendommens regnskabsmæssige værdi, kr. 1.096.225. I samme ejendom er deponeret ejerpantebrev nom. kr. 400.000 til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

## Malene Christensen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-740089936326

IP: 185.5.xxx.xxx

2023-06-21 09:56:20 UTC

NEM ID 

## Nicolai Groth-Christensen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 5d7d80e4-d54d-4a8a-b678-f0548edbf524

IP: 212.130.xxx.xxx

2023-06-21 09:57:51 UTC

Mit  

## Malene Christensen

Dirigent

Serienummer: 901fd74b-a29a-4c38-8ca7-bfc33d111322

IP: 185.5.xxx.xxx

2023-06-21 11:30:44 UTC

Mit  

Penneo dokumentnøgle: 4WEDE-4JZEE-UUM50-KC0WC-IJZUG-05LNZ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>