



## Kongeparken ApS

Dronningholmvej 7  
9600 Aars  
CVR-nr. 36692286

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
23.06.2023

---

**Birgit Michelle Lind Olesen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2022	6
Balance pr. 31.12.2022	7
Egenkapitalopgørelse for 2022	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Kongeparken ApS  
Dronningholmvej 7  
9600 Aars

CVR-nr.: 36692286

Hjemsted: Vesthimmerlands

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## Direktion

Birgit Michelle Lind Olesen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Østre Havnepromenade 26, 4. sal  
9000 Aalborg

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for Kongeparken ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for opfyldt.

Jeg indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aars, den 23.06.2023

**Direktion**

**Birgit Michelle Lind Olesen**

direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i Kongeparken ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kongeparken ApS for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 23.06.2023

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

## **Lars Birner Sørensen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne11671

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet omfatter udlejning til privat beboelse.

# Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>225.525</b>	<b>223.431</b>
Af- og nedskrivninger		(66.818)	(65.484)
<b>Driftsresultat</b>		<b>158.707</b>	<b>157.947</b>
Andre finansielle omkostninger	1	(34.479)	(32.770)
<b>Resultat før skat</b>		<b>124.228</b>	<b>125.177</b>
Skat af årets resultat		(42.004)	(41.888)
<b>Årets resultat</b>		<b>82.224</b>	<b>83.289</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		82.224	83.289
<b>Resultatdisponering</b>		<b>82.224</b>	<b>83.289</b>

# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger		3.216.751	3.215.935
<b>Materielle aktiver</b>	2	<b>3.216.751</b>	<b>3.215.935</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.216.751</b>	<b>3.215.935</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>25.379</b>	<b>8.739</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>25.379</b>	<b>8.739</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.242.130</b>	<b>3.224.674</b>



**Passiver**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital	3	50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		431.570	349.346
<b>Egenkapital</b>		<b>481.570</b>	<b>399.346</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.328.452	2.441.874
Leverandører af varer og tjenesteydelser		627	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>2.329.079</b>	<b>2.441.874</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	104.726	103.954
Deposita		91.000	91.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		24.000	24.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		81.770	41.229
Skyldige sambeskatningsbidrag		42.004	41.888
Anden gæld		87.981	81.383
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>431.481</b>	<b>383.454</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.760.560</b>	<b>2.825.328</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.242.130</b>	<b>3.224.674</b>
Personaleforhold	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

# Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	349.346	399.346
Årets resultat	0	82.224	82.224
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>431.570</b>	<b>481.570</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle omkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.504	1.066
Renteomkostninger i øvrigt	29.986	31.307
Øvrige finansielle omkostninger	2.989	397
	<b>34.479</b>	<b>32.770</b>

## 2 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	3.581.867
Tilgange	67.634
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>3.649.501</b>
Af- og nedskrivninger primo	(365.932)
Årets afskrivninger	(66.818)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(432.750)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.216.751</b>

## 3 Virksomhedskapital

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
Ordinære anparter	50	1000	50.000
	<b>50</b>		<b>50.000</b>

## 4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	104.726	103.954	2.328.452	1.991.682
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	0	627	0
	<b>104.726</b>	<b>103.954</b>	<b>2.329.079</b>	<b>1.991.682</b>

## 5 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen.

## 6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Birgit Lind Olesen Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

På ejendommen, Østre boulevard 20A, hviler en momsreguleringsforpligtelse på 153 t.kr. Der er i år tilbagebetalt 1/10 svarende til 68 t.kr.

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 600 t.kr. i ejendom.

Til sikkerhed for Birgit Lind Olesen Holding ApS, Solbakken 4 Aars ApS, Anlægsvej 6 Aars ApS, Møllevej 14 Aars ApS, Anlægsvej 8 og 12 Aars ApS og Birgit Olesen ApS' bankgæld er der deponeret ejerpantebrev nom. 600 t.kr. i ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 3.217 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af årets optjente huslejeindtægter. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med udlejningen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger og salgsomkostninger.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, låneomkostninger samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle aktiver

Grunde, bygninger og installationer måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<b>Brugstid</b>
Bygninger	50 år
Installationer	8 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

#### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

#### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.