

König Est ApS  
Sandbjergvej 31  
2970 Hørsholm

CVR-nummer: 36710799

**ÅRSRAPPORT**  
1. juli 2020 - 30. juni 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 16/12 - 2021

Dennis König  
Dirigent

**Revision · Regnskab · Rådgivning · Skat · Bogføring**



## INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang .....	4
Ledelsesberetning .....	6
Resultatopgørelse .....	7
Balance .....	8
Egenkapitalopgørelse .....	10
Noter .....	11
Anvendt regnskabspraksis .....	13

## **LEDELSESPÅTEGNING**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for König Est ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 16. december 2021

**Direktion**

Dennis König

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### Til kapitalejerne i Konig Est ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Konig Est ApS for perioden 1. juli 2020 - 30. juni 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2020 - 30. juni 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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 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.

## **DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG**

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.

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.

Tønder, den 16. december 2021

W. Kragh A/S  
Statsautoriserede revisorer  
CVR-nr.: 16206407

Thomas Kragh  
Statsautoriseret revisor  
mne31483

## **LEDELSESBERETNING**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive investeringsvirksomhed, herunder entreprenørvirksomhed efter skøn fra direktionen.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Ledelsen anser resultatet af selskabets drift i året for utilfredsstillende.

Selskabet har i året afsluttet en rekonstruktion, hvor der er indgået betydelige aftaler med selskabets interessenter. Dette har betydet, at der er indgået en række aftaler som afslutter sager med kunder og leverandører.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Den hastige spredning af Corona-virussen i Danmark og resten af verden siden marts 2020 har nødvendiggjort en række restriktioner fra de danske myndigheder, der potentielt kan få store samfundsøkonomiske konsekvenser. Selskabet er for nuværende kommet igennem både første og anden bølge af restriktioner.

Hvis udbruddet af Corona-virus bliver langvarigt og myndighederne gennemfører yderligere tiltag for at dæmme op for smittespredningen i det kommende regnskabsår, kan de samfundsøkonomiske konsekvenser blive markante. I et sådant scenarie kan selskabet også blive påvirket negativt. Konsekvenserne af yderligere restriktioner i tilfælde af længerevarende udbrud og eventuelle økonomiske støttetiltag for at afbøde konsekvenserne af myndighedernes restriktioner er uden for selskabets kontrol.

Det er i sagens natur ikke muligt at foretage nogen endelig beløbsmæssig opgørelse af den økonomiske konsekvens af udbruddet af Corona-virus for selskabet på nuværende tidspunkt.

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

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JULI 2020 - 30. JUNI 2021**

		2020/21	2019/20
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>		<b>-1.769.351</b>	<b>2.465.188</b>
Personaleomkostninger.....	1	-631.740	-1.012.775
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....		-26.685	-83.989
Andre driftsomkostninger.....		-137.927	0
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>-2.565.703</b>	<b>1.368.424</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		0	-4.759.289
Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver.....		0	-84.375
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-2.565.703</b>	<b>-3.475.240</b>
Finansielle indtægter.....		80.768	185.248
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....		469.154	197.560
Andre finansielle omkostninger.....		-260.875	-709.332
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>		<b>-2.276.656</b>	<b>-3.801.764</b>
Skat af årets resultat.....		294.087	797.190
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1.982.569</b>	<b>-3.004.574</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-1.982.569	-3.004.574
<b>DISPONERET I ALT</b>		<b>-1.982.569</b>	<b>-3.004.574</b>

**BALANCE PR. 30. JUNI 2021**  
**AKTIVER**

	2021	2020
Grunde og bygninger .....	0	5.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	16.995	43.682
	<hr/>	<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>16.995</b>	<b>5.043.682</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>16.995</b>	<b>5.043.682</b>
	<hr/>	<hr/>
Aktiver bestemt for salg .....	4.482.072	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....	1	89.693
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	6.563.993	9.397.242
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag .....	2 294.087	0
Andre tilgodehavender .....	0	3.191.737
	<hr/>	<hr/>
<b>Tilgodehavender</b>	<b>6.858.081</b>	<b>12.678.672</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>0</b>	<b>600.000</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>11.340.153</b>	<b>13.278.672</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>AKTIVER</b>	<b>11.357.148</b>	<b>18.322.354</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>



**BALANCE PR. 30. JUNI 2021**  
**PASSIVER**

	2021	2020
Selskabskapital .....	50.000	50.000
Overført resultat.....	6.075.691	8.058.260
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>6.125.691</b>	<b>8.108.260</b>
Prioritetsgæld.....	0	2.812.664
Kreditinstitutter.....	703.727	1.664.211
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>703.727</b>	<b>4.476.875</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	8.100	245.000
Kreditinstitutter.....	1.059.791	1.141.896
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	2.669.042	1.487.450
Selskabsskat.....	0	1.092.014
Anden gæld.....	790.797	1.770.859
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4.527.730</b>	<b>5.737.219</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>5.231.457</b>	<b>10.214.094</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>11.357.148</b>	<b>18.322.354</b>
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	4	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5	

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	2021	2020
Selskabskapital primo.....	50.000	50.000
<b>Selskabskapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>
Overført resultat, primo .....	8.058.260	11.062.834
Årets resultat.....	-1.982.569	-3.004.574
<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>6.075.691</b>	<b>8.058.260</b>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>6.125.691</b>	<b>8.108.260</b>

## NOTER

	2020/21	2019/20
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget .....	1	2
Lønninger.....	622.706	1.004.000
Andre omkostninger til social sikring .....	9.034	8.775
<b>Personalemkostninger i alt</b>	<b>631.740</b>	<b>1.012.775</b>

	2021	2020
<b>2 Tilgodehavende sambeskatningsbidrag</b>		
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag .....	294.087	0
<b>Tilgodehavende sambeskatningsbidrag i alt</b>	<b>294.087</b>	<b>0</b>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	2.930.664	0	0	0
Kreditinstitutter .....	1.791.211	711.827	8.100	591.500
	<b>4.721.875</b>	<b>711.827</b>	<b>8.100</b>	<b>591.500</b>

#### 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med Konig Est Holding ApS. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen. Den samlede skatteforpligtelse fremgår af årsrapporten for administrationselskabet, hvortil der henvises.

Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## NOTER

### 5 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for bankengagement i de tilknyttede virksomheder GRB 14 ApS og GLK 247 ApS er der afgivet selvskyldnerkaution. Gælden fremgår af årsrapporterne for tilknyttede virksomheder, hvortil der henvises.

Til sikkerhed for bankengagement, er der tinglyst et ejerpant på nominelt 2.300.000 kr. i selskabets ejendom med en bogført værdi på 4.482.071 kr.

Til sikkerhed for gældsbrief er der tinglyst et ejerpant på nominelt 750.000 kr. i selskabets ejendom med en bogført værdi på 4.482.071 kr.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **GENERELT**

Årsregnskabet for König Est ApS for 2020/21 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## **RESULTATOPGØRELSEN**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, produktionsomkostninger og andre driftsindtægter.

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **Ejendommens driftsomkostninger**

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

### **Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdningerne.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### **Skat af årets resultat**

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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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 hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet 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 restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1-10 år	0 kr.

Aktiver med en kostpris over den skattemæssige grænse aktiveres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsmkostninger.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **Varebeholdninger**

Aktiver bestemt for salg indregnes som omsætningsaktiver under varebeholdninger når anvendelsen af aktivet er ophørt. Der afskrives ikke på aktiver bestemt for salg. Aktiver bestemt for salg testes løbende for nedskrivningsbehov til et eventuelt lavere nettorealiseringsværdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.