



## Ejendomsselskabet Kongefolden 10-12 ApS

Marselisborg Havnevej 52  
8000 Aarhus C  
CVR-nr. 37610267

## Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
11.02.2021

---

**Jesper Kaas Horsbøl**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2020	7
Balance pr. 31.12.2020	8
Egenkapitalopgørelse for 2020	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ejendomsselskabet Kongefolden 10-12 ApS  
Marselisborg Havnevej 52  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 37610267

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

## Bestyrelse

Claus Møller, formand

Lena Trend

Bo Evald Kristensen

## Direktion

Jesper Kaas Horsbøl, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for Ejendomsselskabet Kongefolden 10-12 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 11.02.2021

## Direktion

**Jesper Kaas Horsbøl**

direktør

## Bestyrelse

**Claus Møller**

formand

**Lena Trend**

**Bo Evald Kristensen**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Kongefolden 10-12 ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kongefolden 10-12 ApS for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, 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. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 for 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.

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.

Aarhus, den 11.02.2021

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### **Jacob Nørmark**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne30176

### **Torben Rohde Pedersen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne33801

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har realiseret et overskud på 1.937 t.kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende. Årets resultat er påvirket af en positiv dagsværdiregulering af investeringsejendomme på 500 t.kr.

Efter overført resultat udgør egenkapitalen 18.537 t.kr.

Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 har ikke haft væsentlig indvirkning på virksomhedens finansielle stilling og udvikling.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Nettoomsætning		3.441.291	3.436.460
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		500.000	550.000
Andre eksterne omkostninger		(834.210)	(801.269)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>3.107.081</b>	<b>3.185.191</b>
Andre finansielle omkostninger	1	(623.885)	(652.753)
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.483.196</b>	<b>2.532.438</b>
Skat af årets resultat	2	(545.996)	(556.644)
<b>Årets resultat</b>		<b>1.937.200</b>	<b>1.975.794</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		500.000	0
Overført resultat		1.437.200	1.975.794
<b>Resultatdisponering</b>		<b>1.937.200</b>	<b>1.975.794</b>



# Balance pr. 31.12.2020

## Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme		64.800.000	64.300.000
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>64.800.000</b>	<b>64.300.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>64.800.000</b>	<b>64.300.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		32.213	30.125
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		406.836	402.480
Andre tilgodehavender		960	45.978
Periodeafgrænsningsposter		13.740	13.629
<b>Tilgodehavender</b>		<b>453.749</b>	<b>492.212</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>361.936</b>	<b>245.858</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>815.685</b>	<b>738.070</b>
<b>Aktiver</b>		<b>65.615.685</b>	<b>65.038.070</b>

**Passiver**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		17.987.397	16.550.197
Forslag til udbytte for regnskabsåret		500.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>18.537.397</b>	<b>16.600.197</b>
Udskudt skat		4.785.000	4.675.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>4.785.000</b>	<b>4.675.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		39.684.280	41.008.194
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>39.684.280</b>	<b>41.008.194</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	638.096	637.619
Deposita		882.916	932.795
Modtagne forudbetalinger fra kunder		601.529	701.560
Leverandører af varer og tjenesteydelser		47.765	47.061
Skyldige sambeskatningsbidrag		411.996	435.644
Anden gæld		26.706	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.609.008</b>	<b>2.754.679</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>42.293.288</b>	<b>43.762.873</b>
<b>Passiver</b>		<b>65.615.685</b>	<b>65.038.070</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

# Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	16.550.197	0	16.600.197
Årets resultat	0	1.437.200	500.000	1.937.200
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>17.987.397</b>	<b>500.000</b>	<b>18.537.397</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle omkostninger

	2020 kr.	2019 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	817
Renteomkostninger i øvrigt	618.359	626.544
Øvrige finansielle omkostninger	5.526	25.392
	<b>623.885</b>	<b>652.753</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2020 kr.	2019 kr.
Aktuel skat	435.996	435.644
Ændring af udskudt skat	110.000	121.000
	<b>545.996</b>	<b>556.644</b>

## 3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	45.970.085
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>45.970.085</b>
Dagsværdireguleringer primo	18.329.915
Årets dagsværdireguleringer	500.000
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>18.829.915</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>64.800.000</b>

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringssejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 4,75% pr. 31.12.2020 i lighed med sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 6,0 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 7,5 mio.kr.

Størrelsen på ejendommene udgør 2.784 m<sup>2</sup>, der består primært af beboelsesudlejning. Ejendommene er beliggende i Skanderborg. Den faktiske leje pr. m<sup>2</sup> for ejendomme udgør 1.236 kr. mod 1.234 kr. sidste år.

Der har i regnskabsåret været mindre tomgang i forbindelse med fra- og indflytning.

Selskabet har indgået lejekontrakter med lejerne, der kan opsiges med 3 måneders varsel.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendomme udgør pr. balancedagen 64.800 t.kr. mod 64.300 t.kr. sidste år. Dette giver en ændring af dagsværdien på 500 t.kr., der er indregnet direkte i resultatopgørelsen.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

#### 4 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2020 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2020 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	638.096	637.619	39.684.280	37.733.708
	<b>638.096</b>	<b>637.619</b>	<b>39.684.280</b>	<b>37.733.708</b>

#### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Ejendomsselskabet Kongefolden 10-12 Holding A/S som administrationsselskab. 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 administrationsselskabets årsregnskab

#### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 64.800.000 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

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning til private. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholds- og administrationsomkostninger. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser 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**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

#### **Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

#### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

**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 finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

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

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

**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.