

**Ejendomsselskabet Kongelundsvej A/S**

**Nytorv 5, 1., 6000 Kolding**

---

**Årsrapport for**

**1. oktober 2018 - 30. september 2019**

---

**CVR-nr. 38 55 74 16**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. december 2019.

---

Jan Jensen  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

**Ledelsesberetning**

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019**

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

## **Ledelsespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 for Ejendomsselskabet Kongelundsvej A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 16. december 2019

### **Direktion**

Jan Jensen

### **Bestyrelse**

Finn Søndergaard Nissen  
Formand

Henrik Skaarup Nielsen

Jan Jensen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til aktionærerne i Ejendomsselskabet Kongelundsvej A/S**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kongelundsvej A/S for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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.

Kolding, den 16. december 2019

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Jørn Dam Jensen  
statsautoriseret revisor  
mne33686

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Ejendomsselskabet Kongelundsvej A/S  
Nytorv 5, 1.  
6000 Kolding

CVR-nr.: 38 55 74 16  
Stiftet: 1. april 2017  
Hjemsted: Kolding  
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september  
2. regnskabsår

### Bestyrelse

Finn Søndergaard Nissen, Formand  
Henrik Skaarup Nielsen  
Jan Jensen

### Direktion

Jan Jensen

### Revision

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Jupitervej 4  
6000 Kolding

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten er at opføre ejendomme til videresalg og dermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 3.153.748 kr. mod -101.778 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.460.308 kr. mod -80.625 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Kongelundsvej A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, vareforbrug og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokale og administration.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Varebeholdninger

Varebeholdning omfatter projektejendomme som omfatter grunde og igangværende byggeprojekter for egen regning som først kan indregnes i omsætningen på afleveringstidspunktet.

Projektejendomme under udvikling måles til anskaffelsessum med tillæg af omkostninger, som vurderes at tilføre grunden en generel værdiforøgelse, som grundlag for igangværende og fremtidige projekter samt med tillæg af renteomkostninger.

Såfremt den forventede salgspris med fradrag af salgsomkostninger (realisationsværdien) skønnes lavere end den regnskabsmæssige værdi nedskrives den til lavere værdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### **Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse**

<u>Note</u>	1/10 2018 - 30/9 2019	1/4 2017 - 30/9 2018
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>3.153.748</b>	<b>-101.778</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	0	-847
<b>Resultat før skat</b>	<b>3.153.748</b>	<b>-102.625</b>
Skat af årets resultat	-693.440	22.000
<b>Årets resultat</b>	<b>2.460.308</b>	<b>-80.625</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	2.460.308	0
Disponeret fra overført resultat	0	-80.625
<b>Disponeret i alt</b>	<b>2.460.308</b>	<b>-80.625</b>

**Balance 30. september**

<b>Aktiver</b>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Note			
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Varer under fremstilling		36.341.686	22.477.038
Varebeholdninger i alt		<u>36.341.686</u>	<u>22.477.038</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.472	0
Udsudte skatteaktiver		0	22.000
Andre tilgodehavender		15.230	16.437
Tilgodehavender i alt		<u>17.702</u>	<u>38.437</u>
Likvide beholdninger		<u>1.712.760</u>	<u>1.314.481</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>38.072.148</u></b>	<b><u>23.829.956</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>38.072.148</u></b>	<b><u>23.829.956</u></b>

**Balance 30. september**

<b>Passiver</b>		2019	2018
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
	<b>Egenkapital</b>		
2	Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
3	Overført resultat	2.379.683	-80.625
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>3.379.683</u></b>	<b><u>919.375</u></b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til pengeinstitutter	19.303.980	11.384.521
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.807.444	26.060
	Selskabsskat	671.440	0
4	Anden gæld	12.909.601	11.500.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>34.692.465</u>	<u>22.910.581</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>34.692.465</u></b>	<b><u>22.910.581</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>38.072.148</u></b>	<b><u>23.829.956</u></b>

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Noter

---

	1/10 2018 - 30/9 2019	1/4 2017 - 30/9 2018
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	0	847
	<b>0</b>	<b>847</b>
	<u>30/9 2019</u>	<u>30/9 2018</u>
<b>2. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	1.000.000	1.000.000
	<b>1.000.000</b>	<b>1.000.000</b>
<b>3. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	-80.625	0
Årets overførte overskud eller underskud	2.460.308	-80.625
	<b>2.379.683</b>	<b>-80.625</b>

#### 4. Anden gæld

Gældsbreve forrentes ikke. Gældsbreve kan af kreditor ikke indfries før byggekreditten er indfriet.

#### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 29.500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld med en restgæld på t.kr. 19.304. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående varebeholdning med en bogført værdi på t.kr. 36.342.