

Ejendomsselskabet Kongelundsvej A/S
Trindholmegade 4, 4., 6000 Kolding

Årsrapport for
1. oktober 2019 - 30. september 2020

CVR-nr. 38 55 74 16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. februar 2021.

Jan Jensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 11 Resultatopgørelse
- 12 Balance
- 14 Egenkapitalopgørelse
- 15 Noter

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 12. februar 2021

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 2019 - 30. september 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 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 12. februar 2021

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Jørn Dam Jensen
statsautoriseret revisor
mne33686

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Kongelundsvej A/S Trindholmsgade 4, 4. 6000 Kolding
	CVR-nr.: 38 55 74 16
	Stiftet: 1. april 2017
	Hjemsted: Kolding
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september 3. 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 investering i ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Indregning og måling af selskabets investeringsejendom sker på baggrund af en række forudsætninger til ejendommens normaliserede indtjening og fastsatte afkastkrav.

Fastsættelsen af afkastkravet er foretaget på baggrund af tilgængelige data, som afspejler markedets nuværende afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Fastsættelsen af disse afkastkrav er forbundet med væsentlig usikkerhed, da udbuddet af tilsvarende ejendomme er begrænset. Der henvises til nedenstående samt til noten for investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 2.619.455 kr. mod 3.153.748 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 14.542.325 kr. mod 2.460.308 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Værdiansættelse af investeringsejendomme

Selskabet værdiansætter sine investeringsejendomme til dagsværdi. Værdiansættelsen er foretaget på baggrund af en afkastbaseret model. Der er ved færdiggørelsen af ejendommen indhentet en ekstern vurdering på værdiansættelsen.

Værdiansættelsen af ejendommen er baseret på en afkastsats på 3,75 %.

Det er ledelsens vurdering, at værdien af investeringsejendommen pr. 30. september 2020 udtrykker dagsværdien i den nuværende markedssituation.

For henvisning til forudsætningerne for værdiansættelsen af ejendommen samt følsomhed relateret til de anvendte afkastsatser henvises til noten vedrørende investeringsejendomme.

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.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt 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.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskab indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokaler, salg og administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

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 finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

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 grundene en generel værdiforøgelse, som grundlag for igangværende og fremtidige projekter samt med tillæg af rentekomkostninger.

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

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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 til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
Bruttofortjeneste	2.619.455	3.153.748
Værdiregulering af investeringsejendomme	16.968.871	0
Driftsresultat	19.588.326	3.153.748
Andre finansielle indtægter	12.574	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-957.031	0
Resultat før skat	18.643.869	3.153.748
Skat af årets resultat	-4.101.544	-693.440
Årets resultat	14.542.325	2.460.308
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	2.100.000	0
Overføres til overført resultat	12.442.325	2.460.308
Disponeret i alt	14.542.325	2.460.308

Balance 30. september

Aktiver		<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	59.876.916	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>59.876.916</u>	<u>0</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>59.876.916</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver			
	Varer under fremstilling	<u>0</u>	<u>36.341.686</u>
	Varebeholdninger i alt	<u>0</u>	<u>36.341.686</u>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	11.140	2.472
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>15.230</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>11.140</u>	<u>17.702</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.718.300</u>	<u>1.712.760</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.729.440</u>	<u>38.072.148</u>
	Aktiver i alt	<u>61.606.356</u>	<u>38.072.148</u>

Balance 30. september

Passiver		2020	2019
<u>Note</u>		<u></u>	<u></u>
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
	Overført resultat	14.822.008	2.379.683
	Egenkapital i alt	15.822.008	3.379.683
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	3.733.000	0
	Hensatte forpligtelser i alt	3.733.000	0
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	31.294.731	0
	Anden gæld	6.969.562	0
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	38.264.293	0
4	Kortfristet del af langfristet gæld	1.169.076	0
	Gæld til pengeinstitutter	0	19.303.980
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	192.463	1.807.444
	Selskabsskat	1.039.984	671.440
	Anden gæld	1.385.532	12.909.601
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.787.055	34.692.465
	Gældsforpligtelser i alt	42.051.348	34.692.465
	Passiver i alt	61.606.356	38.072.148
1	Usikkerhed ved indregning eller måling		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2019	1.000.000	2.379.683	3.379.683
Årets overførte overskud eller underskud	0	12.442.325	12.442.325
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	2.100.000	2.100.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-2.100.000	-2.100.000
	<u>1.000.000</u>	<u>14.822.008</u>	<u>15.822.008</u>

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Indregning og måling af selskabets investeringsejendom sker på baggrund af en række forudsætninger til ejendommens normaliserede indtjening og fastsatte afkastkrav.

Fastsættelsen af afkastkravet er foretaget på baggrund af tilgængelige data, som afspejler markedets nuværende afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Fastsættelsen af disse afkastkrav er forbundet med væsentlig usikkerhed, da udbuddet af tilsvarende ejendomme er begrænset. Der henvises til nedenstående samt til noten for investeringsejendomme.

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>957.031</u>	<u>0</u>
	957.031	0
	<u>30/9 2020</u>	<u>30/9 2019</u>
3. Investeringsejendomme		
Overført fra varebeholdning	36.341.686	0
Tilgang i årets løb	57.547	0
Afgang i årets løb	-1.817.084	0
Tilgang momsreguleringsforpligtelse	<u>8.325.896</u>	<u>0</u>
Overført fra varebeholdning ultimo	42.908.045	0
Årets regulering til dagsværdi	<u>16.968.871</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	16.968.871	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	59.876.916	0

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Forudsætning:

	<u>Antal kvm.</u>	<u>Gennemsnitlig lejepris</u>
Beboelsesejendom i Kastrup	<u>1.520</u>	<u>1.720</u>
	<u>1.520</u>	<u>1.720</u>

Driftsomkostninger er budgetteret med ca. 14 % af bruttolejeindtægter.

Tomgang er indregnet gennemsnitlig baseret på 2 %.

Den anvendte værdiansættelsesmetode bygger på normale principper for værdiansættelse af investeringsejendomme. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af statistisk markedsrapport for tilsvarende ejendomme i Kastrup. Der blev ved færdiggørelse af ejendommen indhentet en ekstern vurdering af ejendommen.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 3,75%

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
4,75%	47.296.842	59.876.916	-12.583.158
2,75%	81.694.545	59.876.916	21.814.545

Noter

4. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 30/9 2020</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 30/9 2020</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	31.774.731	480.000	31.294.731	6.860.000
Anden gæld	<u>7.658.638</u>	<u>689.076</u>	<u>6.969.562</u>	<u>4.213.300</u>
	<u>39.433.369</u>	<u>1.169.076</u>	<u>38.264.293</u>	<u>11.073.300</u>

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 31.831 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør 59.877 t.kr.

Ejerforeningen Kongerækkerne har tinglyst pant på 30 tkr., der er ingen gæld hertil pr. 30. september 2020.

PENNEO

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

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

Henrik Skaarup Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-447722895329

IP: 2.104.xxx.xxx

2021-02-13 14:51:35Z

NEM ID 

Jan Jensen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-588165481118

IP: 152.115.xxx.xxx

2021-02-13 15:20:02Z

NEM ID 

Jan Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-588165481118

IP: 152.115.xxx.xxx

2021-02-13 15:20:02Z

NEM ID 

Finn Søndergaard Nissen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-965794012070

IP: 62.107.xxx.xxx

2021-02-15 08:52:40Z

NEM ID 

Jørn Dam Jensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Martinsen Statsautoriseret Revisionspar...

Serienummer: CVR:32285201-RID:1255008299560

IP: 77.233.xxx.xxx

2021-02-15 09:31:31Z

NEM ID 

Jan Jensen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-588165481118

IP: 152.115.xxx.xxx

2021-02-15 10:05:53Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 8GQF1-04UV0-01705-HCFTE-TCT00-E8F1E

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 tidsstempelt 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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>