

Ejendomsselskabet Kongovej 14 & 20 ApS
Kristen Bernikows Gade 4, 1., 1105 København

Årsrapport for
1. januar - 31. december 2020

CVR-nr. 39 93 78 32

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. februar 2021.

Peter Borre Møller
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Egenkapitalopgørelse
- 13 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Ejendomsselskabet Kongovej 14 & 20 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. februar 2021

Direktion

Peter Borre Møller

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Kongovej 14 & 20 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kongovej 14 & 20 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

København, den 3. februar 2021

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Michael Marseen
statsautoriseret revisor
mne32165

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Kongovej 14 & 20 ApS Kristen Bernikows Gade 4, 1. 1105 København
	CVR-nr.: 39 93 78 32
	Regnskabsår: 1. januar 2020 - 31. december 2020 2. regnskabsår
Direktion	Peter Borre Møller
Revisor	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Øster Allé 42 2100 København Ø
Modervirksomhed	Ejendomsudviklingselskabet Kongovej 14 & 20 ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

I det forgangne år har selskabet haft fokus på at opføre 13 familievenlige byhuse ved Amager Stand i København. Indretning af byhusene forventes afsluttet 1 kvartal 2021 og fokus er nu rettet imod, at få udlejet alle boligerne, som forventes udlejet fra 1. maj 2021.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -45.902 kr. mod -28.458 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -1.600.438 kr. mod 1.279.323 kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Kongovej 14 & 20 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Bruttotab

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes 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 ejendommenes 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”.

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”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

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".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Kongovej 14 & 20 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

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

Anvendt regnskabspraksis

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

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Bruttotab	-45.902	-28.458
Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.335.239	867.343
Driftsresultat	-1.381.141	838.885
1 Andre finansielle indtægter	129.981	0
Øvrige finansielle omkostninger	-461.278	-327.562
Resultat før skat	-1.712.438	511.323
Skat af årets resultat	112.000	768.000
Årets resultat	-1.600.438	1.279.323
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	1.279.323
Disponeret fra overført resultat	-1.600.438	0
Disponeret i alt	-1.600.438	1.279.323

Balance 31. december

Aktiver		<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	43.250.000	26.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>43.250.000</u>	<u>26.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>43.250.000</u>	<u>26.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.843.731	3.713.750
	Andre tilgodehavender	<u>7.057</u>	<u>114</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>3.850.788</u>	<u>3.713.864</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.850.788</u>	<u>3.713.864</u>
	Aktiver i alt	<u>47.100.788</u>	<u>29.713.864</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	<u>2.848.885</u>	<u>4.449.323</u>
	Egenkapital i alt	<u>2.898.885</u>	<u>4.499.323</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>0</u>	<u>112.000</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>112.000</u>
Gældsforpligtelser			
3	Gæld til realkreditinstitutter	27.307.833	10.837.752
4	Anden gæld	<u>13.484.775</u>	<u>13.126.165</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>40.792.608</u>	<u>23.963.917</u>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.095.094	699.425
	Anden gæld	<u>314.201</u>	<u>439.199</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.409.295</u>	<u>1.138.624</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>44.201.903</u>	<u>25.102.541</u>
	Passiver i alt	<u>47.100.788</u>	<u>29.713.864</u>
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6	Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	0	3.170.000	3.170.000
Kontant kapitaludvidelse	50.000	0	50.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.279.323	1.279.323
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	4.449.323	4.499.323
Årets overførte overskud eller underskud	0	-1.600.438	-1.600.438
	50.000	2.848.885	2.898.885

Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
1. Andre finansielle indtægter		
Renter, tilknyttet virksomhed	129.981	0
	<u>129.981</u>	<u>0</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2020	25.132.657	0
Tilgang i årets løb	18.585.239	25.132.657
Kostpris 31. december 2020	<u>43.717.896</u>	<u>25.132.657</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2020	867.343	0
Årets regulering til dagsværdi	-1.335.239	867.343
Regulering til dagsværdi 31. december 2020	<u>-467.896</u>	<u>867.343</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>43.250.000</u>	<u>26.000.000</u>

Ejendommen er under opførelse.

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af den opførte ejendom. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Ejendommens værdi er opgjort som dagsværdien i henhold til handel med aktier i selskabet med fradrag af forventede omkostninger og renter forbundet med færdigopførelse af ejendommen.

Ejendommen, der er beliggende på Amager Strand og skal anvendes til boligudlejning, er klassificeret med topbeliggenhed og -kvalitet, som ny og moderne og dermed tidssvarende og fremtidssikret med høj genudlejningssikkerhed.

Da ejendommen er under opførelse og dermed endnu ikke udlejet, er der en naturlig usikkerhed forbundet med værdiansættelsen.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

- 3. Gæld til realkreditinstitutter**
 Posten udgøres af midlertidigt byggekredit, som forventes erstattet af realkreditlån, når ejendommen er færdigopført.

Noter

31/12 2020

31/12 2019

4. Anden gæld

Posten udgøres af midlertidigt investorklån, som forventes erstattet af realkreditlån, når ejendommen er færdigopført.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 31.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Selskabet har deponeret underpant i ejerpantebrev på i alt 12.200 t.kr. til sikkerhed for for gæld til investorer. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

6. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Ejendomsudviklingselskabet Kongovej 14 & 20 ApS, CVR-nr. 40377921 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.