

Ejendomsselskabet Kongovej 14 & 20 ApS

Kongevejen 340 3.th, 2840 Holte

Årsrapport for

1. januar - 31. december 2021

CVR-nr. 39 93 78 32

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. juli 2022.

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 2021

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 13. juli 2022

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 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 13. juli 2022

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Leif Tomasson

statsautoriseret revisor
mne25346

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Kongovej 14 & 20 ApS Kongevejen 340 3.th 2840 Holte
	CVR-nr.: 39 93 78 32
	Regnskabsår: 1. januar 2021 - 31. december 2021 3. 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 er afsluttet i 2021 og udlejning af boligerne er påbegyndt.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 952.588 kr. mod -45.903 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -584.708 kr. mod -1.600.438 kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Usikkerhed om fortsat drift

Selskabet er afhængig af et salg eller refinansiering for at fortsætte driften.

Selskabets långivere har pålagt køber, Protica BoligInvest Amager Stand A/S om at betale købesummen for selskabet, da byggefinansiering skal indfries d. 31/7 2022. Selskabet har ikke fået tilsagn om refinansiering af ejendommen, hvilket medfører usikkerhed om selskabets fortsatte drift.

Der er modtaget bud på ejendommen på 56 mio. kr. og på baggrund af ovenstående forventes det at ejendommen bliver solgt og derved sikre den fortsatte drift.

Derudover er der indregnet et tilgodehavende på 2 mio. kr. vedrørende tilgodehavende i voldgiftssag. Der påligger en vis usikkerhed omkring hvorvidt selskabet vil modtage sit tilgodehavende.

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og andre eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

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 varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 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.

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 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”.

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”.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

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.

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 kildeskatter 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 elimineringer 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>2021</u>	<u>2020</u>
Bruttofortjeneste	952.588	-45.903
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>-1.075.897</u>	<u>-1.335.238</u>
Driftsresultat	-123.309	-1.381.141
Andre finansielle indtægter	8.540	129.981
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-469.939</u>	<u>-461.278</u>
Resultat før skat	-584.708	-1.712.438
Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>112.000</u>
Årets resultat	<u>-584.708</u>	<u>-1.600.438</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	<u>-584.708</u>	<u>-1.600.438</u>
Disponeret i alt	<u>-584.708</u>	<u>-1.600.438</u>

Balance 31. december

Aktiver		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	47.500.000	43.250.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>47.500.000</u>	<u>43.250.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>47.500.000</u>	<u>43.250.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	348.640	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.977.156	3.843.731
	Andre tilgodehavender	2.400.453	7.057
	Tilgodehavender i alt	<u>4.726.249</u>	<u>3.850.788</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>4.726.249</u>	<u>3.850.788</u>
	Aktiver i alt	<u>52.226.249</u>	<u>47.100.788</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	2.264.177	2.848.885
Egenkapital i alt	2.314.177	2.898.885
Gældsforpligtelser		
3 Gæld til realkreditinstitutter	31.936.001	27.307.833
Deposita	813.400	0
4 Anden gæld	13.812.033	13.484.775
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>46.561.434</u>	<u>40.792.608</u>
Gæld til pengeinstitutter	3.000.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	350.638	3.095.094
Anden gæld	0	314.201
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.350.638</u>	<u>3.409.295</u>
Gældsforpligtelser i alt	49.912.072	44.201.903
Passiver i alt	52.226.249	47.100.788

- 1 Usikkerhed om going concern
- 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 6 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	4.449.323	4.499.323
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-1.600.438</u>	<u>-1.600.438</u>
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	2.848.885	2.898.885
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-584.708</u>	<u>-584.708</u>
	<u>50.000</u>	<u>2.264.177</u>	<u>2.314.177</u>

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Selskabet er afhængig af et salg eller refinansiering for at fortsætte driften.

Selskabets långivere har pålagt køber, Protica BoligInvest Amager Strand A/S om at betale købesummen for selskabet, da byggefinansiering skal indfries d. 31/7 2022. Selskabet har ikke fået tilsagn om refinansiering af ejendommen, hvilket medfører usikkerhed om selskabets fortsatte drift.

Der er modtaget bud på ejendommen på 56 mio. kr. og på baggrund af ovenstående forventes det at ejendommen bliver solgt og derved sikre den fortsatte drift.

Derudover er der indregnet et tilgodehavende på 2 mio. kr. vedrørende tilgodehavende i voldgiftssag. Der påligger en vis usikkerhed omkring hvorvidt selskabet vil modtage sit tilgodehavende.

2. Investeringsejendomme

Kostpris 1. januar 2021	43.717.896	25.132.657
Tilgang i årets løb	5.325.898	18.585.239
Kostpris 31. december 2021	49.043.794	43.717.896
Regulering til dagsværdi 1. januar 2021	-467.896	867.343
Årets regulering til dagsværdi	-1.075.898	-1.335.239
Regulering til dagsværdi 31. december 2021	-1.543.794	-467.896
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	47.500.000	43.250.000

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

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

Noter

2. Investeringsejendomme (fortsat)

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Selskabets ejendomme består af en beboelsesejendom på i alt 13 byhuse beliggende på Amager Strand. Afkastkravet er fastsat til 4,6 pr. 31. december 2021.

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.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 8.500 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 2.314 t.kr. til -6.186 t.kr.

3. Gæld til realkreditinstitutter

Posten udgøres af midlertidigt byggekredit, som forventes erstattet af realkreditlån i 2022. Det overskydende låneprovener vil gå til indfrielse af anden kortfristet gæld samt en nedbringelse af gæld til Protica BoligInvest Amager Strand A/S.

4. Anden gæld

Posten udgøres af midlertidigt investorelån ydet af Protica BoligInvest Amager Strand A/S, der forventes at overtage anparterne i selskabet primo 2022.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 34.000 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 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 administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Noter

6. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

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.