

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

---

**Årsrapport for**  
**11. oktober 2018 - 31. december 2019**

---

**CVR-nr. 39 93 78 32**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. oktober 2020.

---

**Peter Borre Møller**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

**Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 11. oktober 2018 - 31. december 2019**

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Egenkapitalopgørelse
- 12 Noter

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 11. oktober 2018 - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 11. oktober 2018 - 31. december 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018/19 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16. oktober 2020

**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 11. oktober 2018 - 31. december 2019 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 16. oktober 2020

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Michael Marseen  
statsautoriseret revisor  
mne32165

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Kongovej 14 & 20 ApS Kristen Bernikows Gade 4, 1. 1105 København
	CVR-nr.: 39 93 78 32
	Regnskabsår: 11. oktober 2018 - 31. december 2019
<b>Direktion</b>	Peter Borre Møller
<b>Revisor</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Øster Allé 42 2100 København Ø
<b>Modervirksomhed</b>	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. Selskabets fokus er nu rettet imod, at få udlejet alle boligerne, som forventes udlejet fra 1. juli 2021.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -28.458 kr. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.279.323 kr.

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.

Årsrapporten aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

### 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.

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 indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## 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. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 mod regnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

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 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 nettorealiseringsværdi.

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>	<u>11/10 2018 - 31/12 2019</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-28.458</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	867.343
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-327.562</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>511.323</b>
Skat af årets resultat	<u>768.000</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>1.279.323</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
Overføres til overført resultat	<u>1.279.323</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>1.279.323</u></b>

**Balance**

---

<b>Aktiver</b>	<b>31/12 2019</b>
<u>Note</u>	
<b>Anlægsaktiver</b>	
1 Investeringsejendomme	26.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>26.000.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>26.000.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.713.750
Andre tilgodehavender	<u>114</u>
Tilgodehavender i alt	<u>3.713.864</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>3.713.864</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>29.713.864</u></b>

**Balance**

<u>Note</u>	<u>31/12 2019</u>
<b>Passiver</b>	
<b>Egenkapital</b>	
Virksomhedskapital	50.000
Overført resultat	4.449.323
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.499.323</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>	
Hensættelser til udskudt skat	112.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>112.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	
2 Byggelån	13.126.165
Langfristede gældsforpligtelser i alt	13.126.165
Gæld til pengeinstitutter	10.837.752
Leverandører af varer og tjenesteydelser	699.425
Anden gæld	439.199
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	11.976.376
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>25.102.541</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>29.713.864</b>
3 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	
4 <b>Eventualposter</b>	

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 11. oktober 2018	0	3.170.000	3.170.000
Kontant kapitaludvidelse	50.000	0	50.000
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>1.279.323</u>	<u>1.279.323</u>
	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>4.449.323</u></b>	<b><u>4.499.323</u></b>

## Noter

---

	11/10 2018 - 31/12 2019
<b>1. Investeringsejendomme</b>	
Kostpris 11. oktober 2018	0
Tilgang i årets løb	<u>25.132.657</u>
<b>Kostpris 31. december 2019</b>	<b><u>25.132.657</u></b>
Årets regulering til dagsværdi	<u>867.343</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2019</b>	<b><u>867.343</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b><u>26.000.000</u></b>

Ejendommen er under opførsel.

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 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.

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

### 2. Byggelån

Posten udgøres af midlertidigt byggelån, der forventes erstattet af realkreditlån, når ejendommen er færdigopført.

### 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

## Noter

---

### 4. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Ejendomsudviklingsselskabet 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 kildeskatte mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.