

## Kongebo ApS

Hedelandsvej 37, 7400 Herning

CVR-nr. 40 25 08 91

## Årsrapport for 2021

3. regnskabsår

### Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2022

---

Tommy Hansen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger og erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsrapporten	9
Regnskabspraksis	10

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Kongebo ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsrapporten giver 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.

Årsrapporten er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 30. maj 2022

### Direktionen

Tommy Hansen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Kongebo ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kongebo ApS for regnskabsåret 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 Etiske 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.

Herning, den 30. maj 2022

### **Vistisen & Lunde**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 35 65 84 32

Peter Kvistgaard Toft, MNE-nr. 33756

Statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger****Selskabet**

Kongebo ApS  
Hedelandsvej 37  
7400 Herning

CVR-nr.: 40 25 08 91  
Stiftet: 1. februar 2019  
Hjemstedskommune: Herning  
Regnskabsår: 1. januar til 31. december

**Direktionen**

Tommy Hansen

**Revisor**

Vistisen & Lunde  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Guldborgvej 1  
7400 Herning

## Beretning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets primære aktivitet er investering i fast ejendom.

### Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret blev som forventet.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

	Note	2021 DKK	2020 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>44.000</b>	<b>-32.560</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		462.558	0
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>506.558</b>	<b>-32.560</b>
Andre finansielle omkostninger		-288.220	-3.058
<b>Resultat før skat</b>		<b>218.338</b>	<b>-35.618</b>
Skat af årets resultat	1	-48.034	7.836
<b>Årets resultat</b>		<b>170.304</b>	<b>-27.782</b>
Der foreslås fordelt således:			
Overført resultat		170.304	-27.782
		<b>170.304</b>	<b>-27.782</b>

## Balance pr. 31. december

### Aktiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Investeringsejendomme		21.500.000	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse		0	5.498.744
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>2</b>	<b>21.500.000</b>	<b>5.498.744</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>21.500.000</b>	<b>5.498.744</b>
Udsudte skatteaktiver		0	14.481
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>14.481</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>521.031</b>	<b>207.194</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>521.031</b>	<b>221.675</b>
<b>Aktiver</b>		<b>22.021.031</b>	<b>5.720.419</b>

### Passiver

Anpartskapital		50.000	50.000
Overført resultat		113.792	-56.512
<b>Egenkapital</b>		<b>163.792</b>	<b>-6.512</b>
Hensættelse til udskudt skat	3	33.553	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>33.553</b>	<b>0</b>
Kreditinstitutter		10.811.517	0
Modtaget forudbetaling fra kunder	4	50.150	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		851.978	2.116.468
Gæld til associerede virksomheder		9.782.878	2.949.999
Anden gæld		327.163	660.464
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>21.823.686</b>	<b>5.726.931</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>21.823.686</b>	<b>5.726.931</b>
<b>Passiver</b>		<b>22.021.031</b>	<b>5.720.419</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		



**Egenkapital 1. januar - 31. december**

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar	50.000	-56.512	-6.512
Årets resultat	<u>0</u>	<u>170.304</u>	<u>170.304</u>
Egenkapital pr. 31. december	<u><u>50.000</u></u>	<u><u>113.792</u></u>	<u><u>163.792</u></u>

## Noter til årsrapporten

	2021 DKK	2020 DKK
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	48.034	-7.836
	<u>48.034</u>	<u>-7.836</u>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
		Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31. december		<u>21.500.000</u>
Årets ændringer af dagsværdien		<u>462.558</u>
<b>3 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Udskudt skat vedrører for indeværende regnskabsår anlægsaktiver og skattemæssigt underskud.		
	2021 DKK	2020 DKK
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>4 Modtaget forudbetaling fra kunder</b>		
Forudbetalt husleje	50.150	0
	<u>50.150</u>	<u>0</u>
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, DKK 13.800.000, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør DKK 21.500.000.		

## Regnskabspraksis

Årsrapporten for Kongebo ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald. Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til forsikring, ejendomsskat og forbrugsafgifter m.m.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

## Regnskabspraksis

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme består af 1 udlejningsejendom med 14 lejligheder beliggende i Danmark, som er taget i brug i 2021.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuldudlejning 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 m.v., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Beboelsesejendomme	6 %
--------------------	-----

### Egenkapital

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige 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.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

## Regnskabspraksis

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

### Modtaget forudbetaling fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder måles til kostpris.

# PENNEO

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

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

## Tommy Hansen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-628967802486

IP: 92.246.xxx.xxx

2022-05-30 20:27:37 UTC

NEM ID 

## Peter Kvistgaard Toft

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Vistisen & Lunde Statsautoriseret Revis...

Serienummer: CVR:35658432-RID:30171743

IP: 92.246.xxx.xxx

2022-05-31 05:49:22 UTC

NEM ID 

## Tommy Hansen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-628967802486

IP: 92.246.xxx.xxx

2022-05-31 08:32:23 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: JM1BB-O7O5M-UP0F5-Y1N1N-FNPS5E-A10MA

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 tidsstemplet 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>