



Tlf.: 97 12 52 44
 herning@bdo.dk
 www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
 Guldborgvej 1
 DK-7400 Herning
 CVR-nr. 20 22 26 70

KONGEBO APS
HEDELANDSVEJ 37, 7400 HERNING
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
 selskabets ordinære generalforsamling,
 den 2. april 2024

Tommy Hansen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Kongebo ApS Hedelandsvej 37 7400 Herning
	CVR-nr.: 40 25 08 91
	Stiftet: 1. februar 2019
	Kommune: Herning
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Tommy Hansen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Guldborgvej 1 7400 Herning

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Kongebo ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 2. april 2024

Direktion:

Tommy Hansen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Kongebo ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kongebo ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 revisorers 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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 2. april 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Peter Kvistgaard Toft
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33756

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.213.604	1.131.677
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-70.000	-135.525
DRIFTSRESULTAT		1.143.604	996.152
Øvrige finansielle omkostninger.....		-357.087	-442.903
RESULTAT FØR SKAT		786.517	553.249
Skat af årets resultat.....	1	-173.822	-121.715
ÅRETS RESULTAT		612.695	431.534
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		612.695	431.534
I ALT		612.695	431.534

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		21.500.000	21.500.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	21.500.000	21.500.000
ANLÆGSAKTIVER.....		21.500.000	21.500.000
Likvide beholdninger.....		384.540	262.981
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		384.540	262.981
AKTIVER.....		21.884.540	21.762.981
PASSIVER			
Anpartskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		1.158.020	545.325
EGENKAPITAL.....		1.208.020	595.325
Hensættelser til udskudt skat.....		56.547	71.947
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		56.547	71.947
Gæld til realkreditinstitutter.....		16.441.523	16.969.743
Gæld til associerede virksomheder.....		2.987.264	3.012.844
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	19.428.787	19.982.587
Gæld til realkreditinstitutter.....		538.000	533.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		34.375	42.400
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		46.189	73.401
Selskabsskat.....		189.222	83.321
Anden gæld.....		383.400	381.000
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.191.186	1.113.122
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		20.619.973	21.095.709
PASSIVER.....		21.884.540	21.762.981
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	50.000	545.325	595.325
Forslag til resultatdisponering.....		612.695	612.695
Egenkapital 31. december 2023.....	50.000	1.158.020	1.208.020

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	189.222	83.321	
Regulering af udskudt skat.....	-15.400	38.394	
	173.822	121.715	

Materielle anlægsaktiver

	Investeringseje domme	2
Kostpris 1. januar 2023.....	21.172.967	
Tilgang.....	70.000	
Kostpris 31. december 2023.....	21.242.967	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....	327.033	
Årets værdireguleringer.....	-70.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....	257.033	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	21.500.000	

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Investerings- ejendom
Dagsværdi 31. december 2023.....	21.500.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-70.000

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 en afkastprocent på 6% lagt til grund.

Langfristede gældsforpligtelser

	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt	3
Gæld til realkreditinstitutter.....	16.979.523	538.000	14.770.000	17.502.743	
Gæld til associerede virksomheder.....	2.987.264	0	2.987.265	3.012.844	
	19.966.787	538.000	17.757.265	20.515.587	

NOTER

Note

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

4

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 17.288 tkr. har virksomheden stillet pant. Pantet omfatter følgende aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør:

Investeringsejendom	21.500.000
---------------------------	------------

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Kongebo ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.