

**Ejendomsudviklingselskabet Kongovej 14 & 20 ApS**

**Kristen Bernikows Gade 4, 1., 1105 København**

---

**Årsrapport for**

**2020**

---

**CVR-nr. 40 37 79 21**

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
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Egenkapitalopgørelse
- 12 Noter

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 for Ejendomsudviklingsselskabet Kongovej 14 & 20 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. februar 2021

### Direktion

Nicklas Schnell Hasle  
Direktør

Peter Borre Møller  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til ledelsen i Ejendomsudviklingselskabet Kongovej 14 & 20 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsudviklingselskabet 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

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsudviklingselskabet Kongovej 14 & 20 ApS Kristen Bernikows Gade 4, 1. 1105 København
	CVR-nr.: 40 37 79 21 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Nicklas Schnell Hasle, Direktør Peter Borre Møller, Direktør
<b>Revisor</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Øster Allé 42 2100 København Ø
<b>Dattervirksomhed</b>	Ejendomsselskabet Kongovej 14 & 20 ApS, København

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er ejendomsinvestering gennem datterselskab.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -27.875 kr. mod -6.500 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -1.758.294 kr. mod 779.073 kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Selskabet har modtaget støtteerklæring fra Protica Property Group ApS, hvorefter ledelsen vurderer at kapitalberedskabet er tilstrækkeligt til at sikre den fortsatte drift og aflægger følgelig årsrapporten med fortsat drift for øje.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsudviklingsselskabet 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.

### 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.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Finansielle anlægsaktiver

##### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

For væsentlige aktiver og forpligtelser der er indregnet i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser men ikke findes i moderselskabet er følgende regnskabspraksis anvendt:

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, sammenlægningsmetoden eller bogført værdi metoden, jf. beskrivelse ovenfor under Virksomhedssammenslutninger.

#### Tilgodehavender

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

#### Egenkapital

##### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

### Gældsforpligtelser

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

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	<u>1/1 - 31/12 2020</u>	<u>25/3 - 31/12 2019</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-27.875</b>	<b>-6.500</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-1.600.438	785.573
1 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-129.981</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-1.758.294</b>	<b>779.073</b>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-1.758.294</u></b>	<b><u>779.073</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	785.573
Disponeret fra overført resultat	<u>-1.758.294</u>	<u>-6.500</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>-1.758.294</u></b>	<b><u>779.073</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.898.885	4.499.323
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>2.898.885</u>	<u>4.499.323</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.898.885</u></b>	<b><u>4.499.323</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	60.000	60.000
	Tilgodehavender i alt	<u>60.000</u>	<u>60.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>60.000</u></b>	<b><u>60.000</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>2.958.885</u></b>	<b><u>4.559.323</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	60.000	60.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	785.573	785.573
Overført resultat	-1.764.794	-6.500
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-919.221</b>	<b>839.073</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000	6.500
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.843.731	3.713.750
Anden gæld	9.375	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.878.106</u>	<u>3.720.250</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.878.106</b>	<b>3.720.250</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>2.958.885</b>	<b>4.559.323</b>

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

4 Eventualposter

**Egenkapitalopgørelse**

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 25. marts 2019	60.000	0	0	60.000
Resultatandel	<u>0</u>	<u>785.573</u>	<u>-6.500</u>	<u>779.073</u>
Egenkapital 1. januar 2020	60.000	785.573	-6.500	839.073
Resultatandel	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-1.758.294</u>	<u>-1.758.294</u>
	<u><b>60.000</b></u>	<u><b>785.573</b></u>	<u><b>-1.764.794</b></u>	<u><b>-919.221</b></u>

## Noter

	1/1 - 31/12 2020	25/3 - 31/12 2019	
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>			
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	129.981	0	
	<b>129.981</b>	<b>0</b>	
<b>2. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>			
Kostpris 1. januar 2020	3.713.750	0	
Tilgang i årets løb	0	3.713.750	
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<b>3.713.750</b>	<b>3.713.750</b>	
Opskrivninger 1. januar 2020	785.573	0	
Regulering ved køb	0	-493.750	
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-1.600.438	1.279.323	
<b>Opskrivninger 31. december 2020</b>	<b>-814.865</b>	<b>785.573</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>2.898.885</b>	<b>4.499.323</b>	
<b>Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter</b>			
	<b>Ejerandel</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Årets resultat</b>
Ejendomsselskabet Kongovej 14 & 20 ApS, København	100 %	2.898.885	-1.600.438
		<b>2.898.885</b>	<b>-1.600.438</b>
<b>3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			
Til sikkerhed for gæld til investorelån i Ejendomsselskabet Kongovej 14 & 20 ApS, 13.485 t.kr., er der givet pant i 100 % af selskabets kapitalandele, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 2.899 t.kr.			
Selskabet kautionerer som selvskyldner for investorelån i Ejendomsselskabet Kongovej 14 & 20 ApS, 13.485 t.kr. pr. 31. december 2020.			
<b>4. Eventualposter</b>			
<b>Sambeskatning</b>			
Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.			

## Noter

---

### 4. 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.

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