

Ejendomsudviklingselskabet Kongovej 14 & 20 ApS

Palægade 2 3, 1261 København K

Årsrapport for

2021

CVR-nr. 40 37 79 21

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 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 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 13. juli 2022

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 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	Ejendomsudviklingselskabet Kongovej 14 & 20 ApS Palægade 2 3 1261 København K
	CVR-nr.: 40 37 79 21
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Nicklas Schnell Hasle, Direktør Peter Borre Møller, Direktør
Revisor	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Øster Allé 42 2100 København Ø
Modervirksomhed	Protica Development ApS
Dattervirksomhed	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 -24.750 kr. mod -27.875 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -619.759 kr. mod -1.758.294 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 målemetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedens 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.

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5-20 år. Afskrivningsperioden er fastlagt ud fra en vurdering af, at der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil.

For væsentlige aktiver og forpligtelser der er indregnet i tilknyttede virksomheder men ikke findes i modervirksomheden 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Bruttotab	-24.750	-27.875
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-584.708	-1.600.438
Andre finansielle indtægter	-10.301	0
Øvrige finansielle omkostninger	0	-129.981
Resultat før skat	-619.759	-1.758.294
Årets resultat	-619.759	-1.758.294
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-785.573	0
Overføres til overført resultat	165.814	0
Disponeret fra overført resultat	0	-1.758.294
Disponeret i alt	-619.759	-1.758.294

Balance 31. december

Aktiver		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
1	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.314.177	2.898.885
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>2.314.177</u>	<u>2.898.885</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>2.314.177</u>	<u>2.898.885</u>
Omsætningsaktiver			
2	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	60.000	0
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>60.000</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>60.000</u>	<u>60.000</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>60.000</u>	<u>60.000</u>
	Aktiver i alt	<u>2.374.177</u>	<u>2.958.885</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	60.000	60.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	785.573
Overført resultat	<u>-1.598.980</u>	<u>-1.764.794</u>
Egenkapital i alt	<u>-1.538.980</u>	<u>-919.221</u>
Gældsforpligtelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	49.750	25.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.977.156	3.843.731
Anden gæld	<u>1.886.251</u>	<u>9.375</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.913.157</u>	<u>3.878.106</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>3.913.157</u>	<u>3.878.106</u>
Passiver i alt	<u>2.374.177</u>	<u>2.958.885</u>

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

4 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	60.000	785.573	-6.500	839.073
Resultatandel	0	0	-1.758.294	-1.758.294
Egenkapital 1. januar 2021	60.000	785.573	-1.764.794	-919.221
Resultatandel	0	-785.573	165.814	-619.759
	60.000	0	-1.598.980	-1.538.980

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
1. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2021	3.713.750	3.713.750
Kostpris 31. december 2021	3.713.750	3.713.750
Opskrivninger 1. januar 2021	-814.865	785.573
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-584.708	-1.600.438
Opskrivninger 31. december 2021	-1.399.573	-814.865
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	2.314.177	2.898.885

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ejendomsselskabet Kongovej 14 & 20 ApS, København	100 %	2.314.177	-584.708
		2.314.177	-584.708

2. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Selskabet har modtaget støtterklæring fra tilknyttet virksomhed. Støtterklæringen gælder frem til at årsrapporten for 2022 foreligger.

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til investorenlån i Ejendomsselskabet Kongovej 14 & 20 ApS, 13.812 t.kr., er der givet pant i 100 % af selskabets kapitalandele, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 2.314 t.kr.

Selskabet kautionerer som selvskyldner for investorenlån i Ejendomsselskabet Kongovej 14 & 20 ApS, 13.812 t.kr. pr. 31. december 2021.

4. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Protica Property Group ApS, CVR-nr. 35044213 som administrationsselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Noter

4. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen er ikke opgjort på tidspunktet for aflæggelsen af årsrapporten.

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