

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

UDLEJNINGSEJENDOMMEN KONGEVEJEN 426 APS

Kongevejen 426

2840 Holte

CVR-nr. 40 58 11 89

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 19/6 2020

Ellen Marie Steen-Petersen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring på opstilling af årsregnskab udarbejdet efter årsregnskabsloven	4
Årsregnskabet	
Anvendt regnskabspraksis	5-8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019	9
Balance pr. 31. december 2019	10-11
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2019	12
Noter	13-14

Selskab

Udlejningsejendommen Kongevejen 426 ApS
Kongevejen 426
2840 Holte

40 58 11 89

1. regnskabsår

Hjemsted: Holte

Direktion

Ellen Marie Steen-Petersen

Revisor

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Buddingevej 312
2860 Søborg
cvr nr. 19 26 30 96

Martin Hansen, statsautoriseret revisor

Væsentligste aktiviteter

Udlejningsejendommen Kongevejen 426 ApS' hovedaktivitet er at drive virksomhed med udlejning af ejendom.

Selskabet er stiftet med regnskabsmæssig virkning pr. 1. januar 2019, via reglerne for skattefri virksomhedsomdannelse.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret en positiv indtjening. Resultatet har indfriet de forventninger, der var stillet til året.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtrådt betydningsfulde begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2019.

Den forventede udvikling

Selskabets ledelse vurderer, at det globale udbrud af COVID-19 (coronavirus) ikke vil have væsentlig påvirkning på selskabets drift, herunder værdiansættelsen af selskabets ejendom, hvorfor der forventes et positivt resultat i næste regnskabsår.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2019 for Udlejningsejendommen Kongevejen 426 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Undertegnede anser betingelserne for fravalg af revision af årsrapporten for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 18. juni 2020

I direktionen

Ellen Marie Steen-Petersen
Adm. direktør

Til den daglige ledelse i Udlejningsejendommen Kongevejen 426 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Udlejningsejendommen Kongevejen 426 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på baggrund 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.

Søborg, den 18. juni 2020

inforevision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
(CVR-nr. 19263096)

Martin Hansen
statsautoriseret revisor
mne45104

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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.

VALUTAOMREGNING

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Hvis valuta-positioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

VALUTAOMREGNING, FORTSAT

Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget sammendrag af posterne "nettoomsætning" samt "eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Som indtægtskriterium anvendes leveringskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter årets fakturerede husleje. Huslejen måles til dagsværdien ekskl. moms og med fradrag af afgivne vare- og kunderabatter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder avance ved salg af anlægsaktiver modtagne erstatninger mv.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter ejendoms-, salgs- og administrationsomkostninger.

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter.

Skat af årets resultat og selskabsskat

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

AKTIVER**Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er væsentlig forskellig.

Afskrivninger påbegyndes, når aktiverne er klar til ibrugtagning. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende forventninger til brugstid og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	40 år	1.000.000

Småaktiver med en levetid under et år er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Fortjeneste/tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under bruttofortjeneste.

Værdiforringelse af materielle anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved de normale afskrivninger. Hvis dette er tilfældet foretages der nedskrivning af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver til lavere genindvindingsværdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdi opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

PASSIVER**Egenkapital**

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser og under hensyntagen til henholdsvis den planlagte anvendelse af aktivet og afvikling af forpligtelsen. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Gældsforpligtelser

Gæld til kreditinstitutter indregnes til låneprovenuet på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til kreditinstitutter til amortiseret kostpris svarende til nominelle værdier.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

<u>Note</u>	<u>2019</u>	
	BRUTTOFORTJENESTE	349.957
1	Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver	<u>-100.258</u>
	RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	249.699
2	Øvrige finansielle omkostninger	<u>-69.401</u>
	RESULTAT FØR SKAT	180.298
3	Skat af årets resultat	<u>-51.291</u>
	ÅRETS RESULTAT	<u><u>129.007</u></u>

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Forslag til udbytte for regnskabsåret	0
Overført resultat	<u>129.007</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>129.007</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2019</u>	<u>1/1 2019</u>
1 Grunde og bygninger	<u>6.399.742</u>	<u>6.500.000</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>6.399.742</u>	<u>6.500.000</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>6.399.742</u>	<u>6.500.000</u>
Andre tilgodehavender	<u>4.109</u>	<u>10.350</u>
TILGODEHAVENDER	<u>4.109</u>	<u>10.350</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>13.537</u>	<u>35.472</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>17.646</u>	<u>45.822</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>6.417.388</u></u>	<u><u>6.545.822</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2019</u>	<u>1/1 2019</u>
2 Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	683.730	0
Overkurs ved stiftelse	0	554.723
EGENKAPITAL	723.730	594.723
3 Hensættelser til udskudt skat	920.776	942.833
HENSATTE FORPLIGTELSER	920.776	942.833
Anden gæld	160.000	0
Gæld til kreditinstitutter	3.418.228	3.653.089
4 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	3.578.228	3.653.089
4 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	233.431	232.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
3 Skyldig selskabsskat	73.348	0
Anden gæld	877.875	1.113.177
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	1.194.654	1.355.177
GÆLDSFORPLIGTELSER	4.772.882	5.008.266
PASSIVER I ALT	6.417.388	6.545.822
5 Personaleomkostninger		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

	<u>Virksom- hedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Overkurs ved stiftelse</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/1 2019	40.000	0	554.723	594.723
Overført overkurs		554.723	-554.723	0
Overført via resultatdisponeringen		<u>129.007</u>	<u>0</u>	<u>129.007</u>
Egenkapital pr. 31/12 2019	<u>40.000</u>	<u>683.730</u>	<u>0</u>	<u>723.730</u>

1 Anlægs- og afskrivningsoversigt, materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	I ALT	1/1 2019
Kostpris pr. 1/1 2019	6.500.000	6.500.000	0
Årets tilgang	0	0	6.500.000
Årets afgang	0	0	0
KOSTPRIS PR. 31/12 2019	6.500.000	6.500.000	6.500.000
Afskrivninger pr. 1/1 2019	0	0	0
Årets afskrivninger	100.258	100.258	0
Af- og nedskrivn., afgang i året	0	0	0
AF- & NEDSKRIVNINGER PR. 31/12 2019	100.258	100.258	0
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2019	6.399.742	6.399.742	6.500.000
Salgspris, afgang	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi, afgang	0	0	0
FORTJENESTE/TAB VED SALG	0	0	0

2 Øvrige finansielle omkostninger

	2019
Renteomkostninger i øvrigt	69.401
I ALT	69.401

3 Selskabsskat og udskudt skat

	Selskabsskat	Udskudt skat	Ifølge resultatopgørelse
Skyldig pr. 1/1 2019	0	942.833	
Betalt vedr. tidl. år	0		
Skat af årets resultat	73.348	-22.057	51.291
SKYLDIG PR. 31/12 2019	73.348	920.776	
SKAT AF ÅRETS RESULTAT			51.291

4	Langfristede gældsforpligtelser	31/12 2019	1/1 2019
	<u>Gældsforpligtelser i alt:</u>		
	Anden gæld	160.000	0
	Realkreditinstitutter	3.651.659	3.653.089
	I ALT	3.811.659	3.653.089
	<u>Gæld, der forfalder inden for et år:</u>		
	Realkreditinstitutter	233.431	232.000
	I ALT	233.431	232.000
	<u>Gæld, der forfalder efter 5 år:</u>		
	Anden gæld	160.000	0
	Realkreditinstitutter	2.401.659	2.453.089
	I ALT	2.561.659	2.453.089

5 Personaleomkostninger

Det gennemsnitlige antal heltidsbeskæftigede har i regnskabsåret udgjort 1 mod 1 i sidste regnskabsår. Selskabets direktør er dog ikke lønnet.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejerpantebrev, nom. kr. 4.007.000, i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på kr. 6.500.000 er deponeret som sikkerhed for engagement med kreditinstitut.

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.”

Ellen Marie Steen-Petersen

Adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-589753996746

IP: 77.241.xxx.xxx

2020-06-21 13:27:48Z

NEM ID 

Martin Hansen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:19263096-RID:1258026954320

IP: 93.165.xxx.xxx

2020-06-22 03:40:47Z

NEM ID 

Ellen Marie Steen-Petersen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-589753996746

IP: 77.241.xxx.xxx

2020-06-23 07:33:18Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 8QPTC-SW25Y-HSNAV-CNEB2-IJ2YA-ZEE1W

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>