

# ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

**Kongsmølle Ejendomme ApS**

**Snellemark 30**

**3700 Rønne**

**CVR-nr. 40 58 73 65**

**Årsrapport**

**1. januar 2021 - 31. december 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

Den 31. maj 2022

Dirigent



[Peter Kongskov \(Jun 7, 2022 11:50 GMT+2\)](#)

Peter Kongskov

## **Selskabsoplysninger**

### **Selskab**

Kongsmølle Ejendomme ApS  
Snellemark 30  
3700 Rønne  
CVR-nr.: 40 58 73 65  
Hjemstedskommune: Bornholm

### **Direktion**

Peter Kongskov  
Theis Martin Møllenberg Fensbo

### **Revision**

Advisor Revision  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
Århusgade 88, 5. sal  
2100 København Ø

## Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 for Kongsmølle Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver finansielle stilling samt resultatet. Samtidigt er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Ledelsen anser, at betingelserne for fravalg af revision fortsat er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne den 31. maj 2022

### Direktion



[Peter Kongskov \(Jun 7, 2022 11:50 GMT+2\)](#)

Peter Kongskov



[theis møllenberg fensbo \(Jun 7, 2022 16:15 GMT+2\)](#)

Theis Martin Møllenberg Fensbo

## Revisors erklæring om opstilling af Kongsmølle Ejendomme ApS

Til den daglige ledelse i Kongsmølle Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kongsmølle Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2021 – 31. december 2021 grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende 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 den regnskabspraksis, der er beskrevet i årsregnskabet under anvendt regnskabs praksis.

København Ø, den 31. maj 2022

Advisor Revision  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
CVR.nr. 34 21 37 98



Jahn Thorup  
statsautoriseret revisor  
mne10047

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets formål er udlejning af erhvervsejendomme

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør kr. 904.349 efter skat, hvilket er tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 13.774.402 og en egenkapital på kr. 2.851.907.

Den forventede udvikling i regnskabsåret 2022 er positiv.

### **Særlige forhold vedrørende regnskabsåret 2021**

Der har ikke været særlige forhold i regnskabsåret.

### **Hændelser efter regnskabsårets udløb:**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsregnskabet.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Selskabets årsregnskab er aflagt i DKK.

### 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 og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller faktisk forpligtelse, og 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver bliver gennemgået årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis det er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder indtægter ved ejendomsudlejning og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

### Andre eksterne omkostninger

Omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administraton, lokaler og tab på debitorer m.v.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

### Andre driftindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regskabposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

### Skat

Årets skat består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat.

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt aconto skat.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Selskabet er sambeskattet med alle øvrige danske selskaber i koncernen. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomhederne er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet foreslår afregningen af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Ved første indregning måles investeringsejendomme til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi. Dagsværdien er udtryk for ejendommens salgsværdi på sammenlignelige ejendomme på et velfungerende marked. Hvis der ikke eksisterer et sammenligneligt marked, opgøres ejendommens dagsværdi ved hjælp af relevant kapitalværdi/afkastbaseret model. Efterfølgende værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%



### **Prioritetsgæld**

Prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem proventet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Resultatopgørelse for 2021**

	<b>2021</b> kr.	<b>2020</b> kr.
<b>Bruttoresultat</b>	<b>559.548</b>	<b>409.536</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>	<b>559.548</b>	<b>409.536</b>
1 Andre finansielle indtægter	0	201
1 Øvrige finansielle omkostninger	-233.319	-272.224
<b>Resultat før værdireguleringer</b>	<b>326.229</b>	<b>137.513</b>
Værdiregulering af ejendom	815.093	2.299.998
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>1.141.322</b>	<b>2.437.511</b>
2 Skat af ordinært resultat	-236.973	-530.100
<b>Årets resultat</b>	<b>904.349</b>	<b>1.907.411</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	904.349	1.907.411
	<b>904.349</b>	<b>1.907.411</b>

**Balance pr. 31. december 2021**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Grunde og bygninger	<u>13.423.825</u>	<u>7.500.000</u>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>	<u><b>13.423.825</b></u>	<u><b>7.500.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver</b>	<u><b>13.423.825</b></u>	<u><b>7.500.000</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	46.584	73.110
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	<u>6.751</u>	<u>24.373</u>
<b>Tilgodehavender</b>	<u><b>53.335</b></u>	<u><b>97.483</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>	<u><b>297.242</b></u>	<u><b>150.678</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<u><b>350.577</b></u>	<u><b>248.161</b></u>
<b>Aktiver</b>	<u><u><b>13.774.402</b></u></u>	<u><u><b>7.748.161</b></u></u>

**Balance pr. 31. december 2021**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Selskabskapital	40.000	40.000
Overført resultat	2.811.907	1.907.559
<b>Egenkapital</b>	<b>2.851.907</b>	<b>1.947.559</b>
Hensættelse til udskudt skat	779.251	559.900
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>779.251</b>	<b>559.900</b>
Gæld til banker	8.617.122	4.421.983
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>8.617.122</b>	<b>4.421.983</b>
Kortfristet del af langfristet gæld	645.000	360.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	21.636	21.047
Gæld til tilknyttede virksomheder	735.516	218.381
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	97.592
Periodeafgrænsningsposter	37.267	57.000
Anden gæld	86.703	64.698
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.526.122</b>	<b>818.719</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>10.143.243</b>	<b>5.240.702</b>
<b>Passiver</b>	<b>13.774.402</b>	<b>7.748.161</b>
	<b>Note</b>	
Pantsætninger og sikkerheder	5	
Eventualposter mv.	6	

**Egenkapitalopgørelse for 2020**

	Primo	Udbetalt udbytte	Forslag til resultat-disponering	Ultimo
Virksomhedskapital	40.000			40.000
Overkurs ved stiftelse	0			0
Overført resultat	148		1.907.411	1.907.559
Forslag til udbytte	0		0	0
	<u>40.148</u>	<u>0</u>	<u>1.907.411</u>	<u>1.947.559</u>

	Antal	Pålydende værdi	Nominal værdi
Virksomhedskapital	40	1.000	40.000

**Egenkapitalopgørelse for 2021**

	Primo	Udbetalt udbytte	Forslag til resultat-disponering	Ultimo
Virksomhedskapital	40.000			40.000
Overført resultat	1.907.559		904.349	2.811.907
Forslag til udbytte	0		0	0
	<u>1.947.559</u>	<u>0</u>	<u>904.349</u>	<u>2.851.907</u>

	Antal	Pålydende værdi	Nominal værdi
Virksomhedskapital	40	1.000	40.000

Der er ikke sket ændringer i virksomhedskapitalen siden selskabets stiftelse. Virksomhedskapitalen er ikke opdelt i klasser.

**Noter**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1 Finansielle poster</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	201
Øvrige finansielle omkostninger	-233.319	-272.224
	<u>-233.319</u>	<u>-272.224</u>
I alt	<u><u>-233.319</u></u>	<u><u>-272.023</u></u>
<b>2 Skat af ordinært resultat</b>		
Skat af årets resultat	17.622	0
Årets hensættelse til udskudt skat	219.351	530.100
	<u>219.351</u>	<u>530.100</u>
I alt	<u><u>236.973</u></u>	<u><u>530.100</u></u>
<b>Udskudt skat</b>		
Udskudt skat hviler på følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	3.542.049	2.553.184
Skattemæssige underskud	0	-8.461
	<u>3.542.049</u>	<u>2.544.723</u>
I alt	<u><u>3.542.049</u></u>	<u><u>2.544.723</u></u>
Hensættelse til udskudt skat, 22%	<u><u>779.251</u></u>	<u><u>559.900</u></u>

### 3 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris 1. januar 2021	5.200.000
Tilgang	5.108.732
Afgang	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b><u>10.308.732</u></b>
Opskrivninger 1. januar 2021	2.300.000
Årets opskrivninger	<u>815.093</u>
<b>Opskrivninger 31. december 2021</b>	<b><u>3.115.093</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	0
Årets afskrivninger	0
Tilbageførsel ved afgang	<u>0</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2021</b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b><u><u>13.423.825</u></u></b>
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2021	<u>7.500.000</u>
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>	
Efter mere end 5 år forfalder	<u><u>7.074.430</u></u>

## **5 Pantsætninger og sikkerheder**

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter er der udstedt pantebreve på i alt 15.122 t.kr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2021 udgør 13.424 tkr. Pantebrevene er endvidere stillet som sikkerhed for gæld i søsterselskabet Byg-Grønt ApS, der pr 31/12 2021 udgør 40 t.kr.

## **6 Eventualposter mv.**

Selskabet er sambeskattet med alle øvrige danske selskaber i koncernen. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.