

Kongsmølle Ejendomme ApS

**Snellemark 30
3700 Rønne**

CVR-nr. 40587365

Årsrapport

17. juni 2019 - 31. december 2019

(1. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 20. februar 2020

Theis Martin Møllenberg Fensbo
Dirigent

Kongsmølle Ejendomme ApS

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Kongsmølle Ejendomme ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 17. juni 2019 - 31. december 2019 for Kongsmølle Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 17. juni 2019 - 31. december 2019.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 20. februar 2020

Direktion

Peter Kongskov
Direktør

Theis Martin Møllenberg
Fensbo
Direktør

Kongsmølle Ejendomme ApS

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Kongsmølle Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kongsmølle Ejendomme ApS for regnskabsåret 17. juni 2019 - 31. december 2019 på grundlag af selskabets 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 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 opstilling 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.

Ejby, den 20. februar 2020

**Consens, Statsautoriseret
Revisionsanpartsselskab**

CVR-nr. 39751445

Henrik Pedersen
Statsautoriseret revisor
mne25198

Kongsmølle Ejendomme ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Kongsmølle Ejendomme ApS Snellemark 30 3700 Rønne
CVR-nr.	40587365
Stiftelsesdato	17. juni 2019
Regnskabsår	17. juni 2019 - 31. december 2019
Direktion	Peter Kongskov, Direktør Theis Martin Møllenberg Fensbo, Direktør
Revisor	Consens, Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Fuglevej 51, Ejby 4623 Lille Skensved
Telefon	52167749
E-mail	hp@consens.dk
Hjemmeside	www.consens.dk
CVR-nr.	39751445

Kongsmølle Ejendomme ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 17. juni 2019 - 31. december 2019 udviser et resultat på kr. 28.401, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en balancesum på kr. 5.373.442, og en egenkapital på kr. 68.401.

Kongsmølle Ejendomme ApS

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Kongsmølle Ejendomme ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Da regnskabsåret 2019 er virksomhedens første regnskabsår, er årsregnskabet med tilhørende noter opstillet uden sammenligningstal for året før.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Kongsmølle Ejendomme ApS

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til forbrugsudgifter, ejendomsskat, reparation og vedligeholdelse samt administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Kongsmølle Ejendomme ApS

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger:	50 år	76 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posterne 'Andre driftsindtægter' og 'Andre driftsomkostninger'.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Kongsmølle Ejendomme ApS

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skatteaktiver 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.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne huslejebetalinger vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Kongsmølle Ejendomme ApS

Resultatopgørelse

	Note	2019 kr.
Bruttofortjeneste		180.113
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-10.605
Driftsresultat		169.508
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		34
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-2.383
Andre finansielle omkostninger		-132.979
Resultat før skat		36.563
Skat af årets resultat		-8.162
Årets resultat		28.401
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		28.401
Resultatdisponering		28.401

Kongsmølle Ejendomme ApS

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.
Aktiver		
Grunde og bygninger		5.228.254
Materielle anlægsaktiver		<u>5.228.254</u>
Anlægsaktiver		<u>5.228.254</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		26.830
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.534
Tilgodehavende selskabsskat		21.638
Tilgodehavender		<u>51.002</u>
Likvide beholdninger		<u>94.186</u>
Omsætningsaktiver		<u>145.188</u>
Aktiver		<u>5.373.442</u>

Kongsmølle Ejendomme ApS

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.
Passiver		
Virksomhedskapital		40.000
Overført resultat		28.401
Egenkapital		68.401
Hensættelser til udskudt skat		29.800
Hensatte forpligtelser		29.800
Gæld til banker		4.784.304
Langfristede gældsforpligtelser	1	4.784.304
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		193.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		190.829
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		60.020
Periodeafgrænsningsposter		33.088
Kortfristede gældsforpligtelser		490.937
Gældsforpligtelser		5.275.241
Passiver		5.373.442
Eventualforpligtelser	2	
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	3	

Noter

1. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til banker	4.784.304	193.000	3.945.000
	<u>4.784.304</u>	<u>193.000</u>	<u>3.945.000</u>

2. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en national sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Den samlede kendte forpligtelse fremgår af årsrapporten for administrationsselskabet Kongsmølle Holding ApS.

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

3. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter er der udstedt pantebrev på 5.500 t.kr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2019 udgør 5.228 t.kr. Pantebrevet er endvidere stillet som sikkerhed for gæld i søsterselskabet Byg-Grønt ApS, hvis hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2019 udgør 195 t.kr.