

Kongsmølle Ejendomme ApS

Snellemark 30

3700 Rønne

CVR-nr. 40587365

Årsrapport for 2020

(2. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 20. april 2021

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	13
Balance	14
Noter	16

Kongsmølle Ejendomme ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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. april 2021

Direktion

Theis Martin Møllenberg
Fensbo
Direktør

Peter Kongskov
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 1. januar 2020 - 31. december 2020 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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. april 2021

**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
Regnskabsår	1. januar 2020 - 31. december 2020
Direktion	Theis Martin Møllenberg Fensbo, Direktør Peter Kongskov, 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 1. januar 2020 - 31. december 2020 udviser et resultat på kr. 1.907.411, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en balancesum på kr. 7.748.161, og en egenkapital på kr. 1.947.559.

Kongsmølle Ejendomme ApS

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Kongsmølle Ejendomme ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Investeringsejendom me indregnes til dagsværdi. Tidligere blev investeringsejendomme indregnet til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Ændringen indebærer en positiv påvirkning af henholdsvis ordinært resultat før skat på t.kr. 2.320 og årets resultat på t.kr. 1.810. Egenkapitalen pr. 31. december 2020 forøges med t.kr. 1.817.

Bortset fra ovennævnte områder er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

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.

Kongsmølle Ejendomme ApS

Anvendt regnskabspraksis

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, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer 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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Andre personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

Reguleringer af investeringsejendomme målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

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

Kongsmølle Ejendomme ApS

Anvendt regnskabspraksis

forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2020 vurderet af selskabets ledelse. Ved fastlæggelse af dagsværdien er anvendt en afkastbaseret værdiansættelsesmetode. De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Der er ikke indregnet et tillæg for den kapitaliserede værdi af renteindtægter af modtagne deposita. Der er ikke foretaget fradrag for udgifter til tinglysning, advokat o.a. handelsomkostninger. Der er ikke foretaget fradrag for udgifter til udskudt vedligeholdelse. Dagsværdiberegningen tager udgangspunkt i den forventede lejeindtægt i forhold til indgåede

Kongsmølle Ejendomme ApS

Anvendt regnskabspraksis

kontrakter. Det er forudsat, at de samlede årlige omkostninger til drift og vedligeholdelse samt administration efter refusion af forbrug o.a. driftsudgifter fra lejerne årligt udgør ca. 19% af lejeindtægterne.

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2020 er der anvendt et afkastkrav på 7,50 %

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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.

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 skat 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 sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Kongsmølle Ejendomme ApS

Anvendt regnskabspraksis

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	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste		409.536	180.113
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		2.299.998	-38.860
Driftsresultat		2.709.534	141.253
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		201	34
Finansielle omkostninger	1	-272.224	-132.979
Resultat før skat		2.437.511	8.308
Skat af årets resultat		-530.100	-8.162
Årets resultat		1.907.411	146
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.907.411	146
Resultatdisponering		1.907.411	146

Kongsmølle Ejendomme ApS

Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		7.500.000	5.200.000
Materielle anlægsaktiver		<u>7.500.000</u>	<u>5.200.000</u>
Anlægsaktiver		<u>7.500.000</u>	<u>5.200.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		73.110	26.830
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		24.373	2.534
Tilgodehavende selskabsskat		0	21.638
Tilgodehavender		<u>97.483</u>	<u>51.002</u>
Likvide beholdninger		<u>150.678</u>	<u>94.186</u>
Omsætningsaktiver		<u>248.161</u>	<u>145.188</u>
Aktiver		<u>7.748.161</u>	<u>5.345.188</u>

Kongsmølle Ejendomme ApS

Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		1.907.559	147
Egenkapital		1.947.559	40.147
Hensættelser til udskudt skat		559.900	29.800
Hensatte forpligtelser		559.900	29.800
Gæld til banker		4.421.983	4.784.304
Langfristede gældsforpligtelser	2	4.421.983	4.784.304
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		360.000	193.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		21.048	14.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		218.381	190.829
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		64.698	60.020
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		97.592	0
Periodeafgrænsningsposter		57.000	33.088
Kortfristede gældsforpligtelser		818.719	490.937
Gældsforpligtelser		5.240.702	5.275.241
Passiver		7.748.161	5.345.188
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		

Kongsmølle Ejendomme ApS

Noter

1. Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede

virksomheder

8.948

2.383

Andre finansielle omkostninger

263.276

130.596

272.224

132.979

2. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til banker	4.421.983	360.000	2.621.983
	4.421.983	360.000	2.621.983

3. 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 udgør pr. 31/12 547 t.kr.

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

4. 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 2020 udgør 7.500 t.kr. Pantebrevet er endvidere stillet som sikkerhed for gæld i søsterselskabet Byg-Grønt ApS, der pr 31/12 2020 udgør 120 t.kr.