

# Kongenshus Invest ApS

Gl. Skivevej 76, 8800 Viborg  
CVR-nr. 40 76 15 78

## Årsrapport for 2021

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 09.03.22

Palle Kjeldgaard-Christiansen  
Dirigent

---

|   |         |
|---|---------|
| Selskabsoplysninger m.v.                                    | 3       |
| Ledespåtegning  | 4       |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger | 5       |
| Ledelsesberetning   | 6       |
| Resultatopgørelse   | 7       |
| Balance   | 8 - 9   |
| Egenkapitalopgørelse  | 10      |
| Noter   | 11 - 19 |

---

---

**Selskabet**

---

Kongenshus Invest ApS  
Gl. Skivevej 76  
8800 Viborg  
Hjemsted: Viborg  
CVR-nr.: 40 76 15 78  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Direktør Morten Østergaard

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 for Kongenshus Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.21 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 5. marts 2022

**Direktionen**

Morten Østergaard  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

---

### Til den daglige ledelse i Kongenshus Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kongenshus Invest ApS for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 revisorers 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den 5. marts 2022

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Flemming Laigaard

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne29497

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i køb og udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabets ledelse har indregnet værdien af ejendommen under forudsætning af, at ejendommen er fuldt udlejet og lejer kan betale lejen i henhold til lejekontrakten. Lejers økonomi har i 2021 været udfordret bl.a. grundet Covid-19 med hvilken baggrund udlejer/selskabet har ydet væsentlige lejerabatter. Værdien af ejendommen er indregnet under forudsætning af, at lejeres økonomiske udfordringer er af forbigående karakter, og lejeindtægten fremover vil være i overensstemmelse med lejekontrakten.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.21 - 31.12.21 udviser et resultat på DKK -249.051 mod DKK 1.961.890 for tiden 04.09.19 - 31.12.20. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.752.839.

Årets resultat er negativt påvirket af lejers midlertidige økonomiske vanskeligheder.

### Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

|   | 2021            | 04.09.19         |
|---|-----------------|------------------|
| Note  | DKK             | DKK              |
| <b>Bruttoresultat</b>                             | <b>-246.485</b> | <b>409.337</b>   |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -12.349         | 0                |
| <b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>         | <b>-258.834</b> | <b>409.337</b>   |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme      | 32.640          | 2.210.255        |
| <b>Resultat af primær drift</b>                   | <b>-226.194</b> | <b>2.619.592</b> |
| <sup>2</sup> Finansielle omkostninger             | -93.103         | -102.749         |
| <b>Resultat før skat</b>                          | <b>-319.297</b> | <b>2.516.843</b> |
| Skat af årets resultat                            | 70.246          | -554.953         |
| <b>Årets resultat</b>                             | <b>-249.051</b> | <b>1.961.890</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>            |                 |                  |
| Overført resultat                                 | -249.051        | 1.961.890        |
| <b>I alt</b>                                      | <b>-249.051</b> | <b>1.961.890</b> |

| <b>AKTIVER</b> |   | 31.12.21         | 31.12.20         |
|----------------|---|------------------|------------------|
|                |   | DKK              | DKK              |
| Note           |   |                  |                  |
|                | Investeringsejendomme                       | 5.532.640        | 5.500.000        |
|                | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar     | 55.011           | 0                |
| <b>3</b>       | <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>       | <b>5.587.651</b> | <b>5.500.000</b> |
|                | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  | <b>5.587.651</b> | <b>5.500.000</b> |
|                | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 0                | 480.000          |
|                | Tilgodehavende selskabsskat                 | 93.821           | 0                |
|                | Andre tilgodehavender                       | 845.000          | 180.000          |
|                | <b>Tilgodehavender i alt</b>                | <b>938.821</b>   | <b>660.000</b>   |
|                | <b>Likvide beholdninger</b>                 | <b>4.388</b>     | <b>1.031</b>     |
|                | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              | <b>943.209</b>   | <b>661.031</b>   |
|                | <b>Aktiver i alt</b>                        | <b>6.530.860</b> | <b>6.161.031</b> |



| <b>PASSIVER</b> |  | 31.12.21         | 31.12.20         |
|-----------------|--|------------------|------------------|
|                 |  | DKK              | DKK              |
| Note            |  |                  |                  |
|                 | Selskabskapital                                    | 40.000           | 40.000           |
|                 | Overført resultat                                  | 1.712.839        | 1.961.890        |
|                 | <b>Egenkapital i alt</b>                           | <b>1.752.839</b> | <b>2.001.890</b> |
|                 | Hensættelser til udskudt skat                      | 529.595          | 506.020          |
|                 | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                | <b>529.595</b>   | <b>506.020</b>   |
| 4               | Gæld til realkreditinstitutter                     | 1.983.678        | 0                |
|                 | <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>1.983.678</b> | <b>0</b>         |
| 4               | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 96.914           | 0                |
|                 | Leverandører af varer og tjenesteydelser           | 0                | 7.880            |
|                 | Gæld til tilknyttede virksomheder                  | 2.167.834        | 3.596.308        |
|                 | Selskabsskat                                       | 0                | 48.933           |
|                 | <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>2.264.748</b> | <b>3.653.121</b> |
|                 | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    | <b>4.248.426</b> | <b>3.653.121</b> |
|                 | <b>Passiver i alt</b>                              | <b>6.530.860</b> | <b>6.161.031</b> |

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Eventualforpligtelser

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

| Beløb i DKK                                  | Selskabskapital | Overført resultat |
|--|-----------------|-------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 04.09.19 - 31.12.20 |                 |                   |
| Indskudskapital i forbindelse med stiftelse  | 40.000          | 0                 |
| Forslag til resultatdisponering              | 0               | 1.961.890         |
| Saldo pr. 31.12.20                           | 40.000          | 1.961.890         |
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21 |                 |                   |
| Saldo pr. 01.01.21                           | 40.000          | 1.961.890         |
| Forslag til resultatdisponering              | 0               | -249.051          |
| Saldo pr. 31.12.21                           | 40.000          | 1.712.839         |

## 1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2021 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabets ledelse har indregnet værdien af ejendommen under forudsætning af, at ejendommen er fuldt udlejet og lejer kan betale lejen i henhold til lejekontrakten. Lejers økonomi har i 2021 været udfordret bl.a. grundet Covid-19 med hvilken baggrund udlejer/selskabet har ydet væsentlige lejerabatter. Værdien af ejendommen er indregnet under forudsætning af, at lejeres økonomiske udfordringer er af forbigående karakter, og lejeindtægten fremover vil være i overensstemmelse med lejekontrakten.

|  |      |          |
|--|------|----------|
|  |      | 04.09.19 |
|  | 2021 | 31.12.20 |
|  | DKK  | DKK      |

## 2. Finansielle omkostninger

|                                  |        |         |
|----------------------------------|--------|---------|
| Renter, tilknyttede virksomheder | 65.992 | 102.748 |
| Renteomkostninger i øvrigt       | 27.111 | 1       |
| I alt                            | 93.103 | 102.749 |

**3. Materielle anlægsaktiver**

| Beløb i DKK                        | Investerings-<br>ejendomme | Andre anlæg,<br>driftsmateriel<br>og inventar |
|------------------------------------|----------------------------|---|
| Kostpris pr. 01.01.21              | 3.289.745                  | 0   |
| Tilgang i året                     | 0                          | 67.360  |
| Kostpris pr. 31.12.21              | 3.289.745                  | 67.360  |
| Afskrivninger i året               | 0                          | -12.349                                       |
| Af- og nedskrivninger pr. 31.12.21 | 0                          | -12.349                                       |
| Dagsværdireguleringer pr. 01.01.21 | 2.210.255                  | 0   |
| Dagsværdireguleringer i året       | 32.640                     | 0   |
| Dagsværdireguleringer pr. 31.12.21 | 2.242.895                  | 0   |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21 | 5.532.640                  | 55.011  |

**4. Langfristede gældsforpligtelser**

| Beløb i DKK                    | Afdrag<br>første år | Restgæld<br>efter 5 år | Gæld i alt<br>31.12.21 |
|--------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 96.914              | 1.607.847              | 2.080.592              |
| I alt                          | 96.914              | 1.607.847              | 2.080.592              |

## 5. Oplysninger om dagsværdi

| Beløb i DKK  | Investerings-<br>ejendomme | I alt     |
|--|----------------------------|-----------|
| Dagsværdi pr. 31.12.21   | 5.532.640                  | 5.532.640 |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | 32.640                     | 32.640    |

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat og etafkastkrav på 10%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakten.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå i driften af investeringsejendommen på et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

## 6. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationsselskabet Liseborg ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 2.081 er der givet pant i investeringsejen-

domme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 5.532

## 8. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**8. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

|   | Brugstid,<br>år | Rest-<br>værdi,<br>procent |
|---|-----------------|----------------------------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5               | 0                          |

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

**Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.



## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investerings ejendomme*

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

#### *Øvrige materielle anlægsaktiver*

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

#### *Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver*

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.