

Ejendomsselskabet Kongens Express ApS

Sankt Annæ Plads 13,

1250 København K

CVR-nr. 40985042

Årsrapport

1. januar 2022 - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 27. april 2023



Niklas Benjamin Winther Kejskov
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning.....	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter.....	15

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for Ejendomsselskabet Kongens Express 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. april 2023

Direktion



Niklas Benjamin Winther Kejlsvov

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejer i Ejendomsselskabet Kongens Express ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kongens Express ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- * Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- * Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

- * Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- * Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- * Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København K, den 27. april 2023

EY

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30700228



Ole Becker

Statsautoriseret revisor

mne33732

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsselskabet Kongens Express ApS Sankt Annæ Plads 13, 1250 København K
CVR-nr.	40985042
Regnskabsår	1. januar 2022 - 31. december 2022
Direktion	Niklas Benjamin Winther Kejlskov
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passer Allé 36 2000 Frederiksberg
CVR-nr.	30700228
Kontaktpersoner	Ole Becker, Statsautoriseret revisor
Regnskabsfører	Revision & Rådgivningsgruppen Godkendt Revisionspartnerselskab Mynstervej 5, 4. 1827 Frederiksberg C
Kontaktperson	Sune Bacher

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje, udleje, finansiere og udvikle fast ejendom, samt anden virksomhed, der efter direktionens skøn er forbundet hermed.

Væsentligste udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er påvirket af en værdiregulering på -12,0 mio. kr. på selskabets investeringsejendom. Driften af ejendommen er forløbet som forventet og årets resultat på -5,9 mio. k. er tilfredsstillende.

Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Der har herudover ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Kongens Express ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C(mellem).

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Sammenligningstallene løber over en periode på 15 måneder.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes for den periode, der vedrører regnskabsåret. Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS 18.

Huslejeindtægter måles efter fradrag af alle former for afgivne rabatter. Ligeledes fratrækkes moms og afgifter mv. opkrævet på vegne af tredjemand.

Bruttofortjeneste

Huslejeindtægter fratrukket andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende selskabets primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Investeringsejendomme indregnes på erhvervses tidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi (Niveau 3 i dagsværdihierarkiet).

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen som en del af værdiregulering i investeringsaktiver.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Selskabsskat 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. 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en retsgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivninger af lånets kursregulering på overtagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår og periodiseret huslejerabat.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1:

Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2:

Værdien opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3:

Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Resultatopgørelse

	Note	2022 kr.	2020/21 (15 mdr.) kr.
Bruttofortjeneste		5.124.723	6.379.540
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver	1	-12.000.000	31.725.685
Driftsresultat		-6.875.277	38.105.225
Finansielle omkostninger	2	-658.895	-2.047.824
Resultat før skat		-7.534.172	36.057.401
Skat af årets resultat		1.642.004	-7.932.740
Årets resultat		-5.892.168	28.124.661
Forslag til resultatdisponering			
Ekstraordinære udbytter		0	200.000
Overført resultat		-5.892.168	27.924.661
Resultatdisponering		-5.892.168	28.124.661

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	1	115.000.000	127.000.000
Materielle anlægsaktiver		115.000.000	127.000.000
Anlægsaktiver		115.000.000	127.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		293.052	214.309
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		337.500	337.500
Andre tilgodehavender		2.875	3.810
Periodeafgrænsningsposter		789.750	870.750
Tilgodehavender		1.423.177	1.426.369
Likvide beholdninger		936.355	2.434.804
Omsætningsaktiver		2.359.532	3.861.173
Aktiver		117.359.532	130.861.173

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		44.985.987	50.878.155
Udbytte for regnskabsåret		0	200.000
Egenkapital		45.025.987	51.118.155
Hensættelser til udskudt skat		10.494.505	12.436.594
Hensatte forpligtelser		10.494.505	12.436.594
Gæld til realkreditinstitutter		41.692.467	44.213.996
Gæld til banker		9.807.297	10.675.736
Modtagne forudbetalinger fra kunder		5.799.683	5.492.044
Ansvarlig lånekapital	3	305.125	296.238
Langfristede gældsforpligtelser	4	57.604.572	60.678.014
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		3.431.837	3.575.618
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	1.973.411
Leverandører af varer og tjenesteydelser		425.703	529.430
Selskabsskat		376.928	451.046
Anden gæld		0	98.905
Kortfristede gældsforpligtelser		4.234.468	6.628.410
Gældsforpligtelser		61.839.040	67.306.424
Passiver		117.359.532	130.861.173
Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsåret afslutning	5		
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		
Personaleomkostninger	8		

Egenkapitalopgørelsen

	Anparts- kapital	Overført resultat	Udbytte for året	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	50.878.155	200.000	51.118.155
Betalt udbytte	0	0	-200.000	-200.000
Årets resultat	0	-5.892.168	0	-5.892.168
Egenkapital 31. december 2022	40.000	44.985.987	0	45.025.987

Virksomhedskapitalen har været uændret siden stiftelsen 5. december 2019.

Noter

	2022	2020/21 (15 mdr.)
1. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	76.453.319	76.452.750
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	569
Kostpris ultimo	76.453.319	76.453.319
Opskrivninger primo	50.546.681	18.820.996
Årets opskrivninger	0	31.725.685
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-12.000.000	0
Opskrivninger ultimo	38.546.681	50.546.681
Regnskabsmæssig værdi ultimo	115.000.000	127.000.000

Selskabets investeringsejendom er udlejet på en tripel net kontrakt frem til 1. januar 2033. Lejen reguleres årligt med minimum 1,5% og op til 4%. Dagsværdien er opgjort af eksternt valuar på baggrund af en afkastbaseret cash flow model (niveau 3) med et afkastkrav på 4,95%. Terminalværdien udgør 71,8 mio. kr. Ejendommen er en logistikejendom beliggende i Fredericia.

2. Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	8.887	361.181
Andre finansielle omkostninger	650.008	1.686.643
	658.895	2.047.824

3. Ansvarlig lånekapital

Lån fra Fredericia Logistics Denmark AS (moderselskab) står tilbage for øvrig gæld i selskabet. Lånet forrentes løbende og forfalder til betaling senest 1. januar 2041.

4. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	41.692.467	2.521.529	31.708.151
Gæld til banker	9.807.297	910.307	5.824.520
Skyldig deposita	5.799.683	0	5.799.683
Ansvarlige lån	305.125	0	305.125
	57.604.572	3.431.836	43.637.479

Lån med en restgæld pr. 31. december 2022 på 44,4 mio. kr. har en rest løbetid på 18 år.

Lån med en restgæld pr. 31. december 2022 på 11,2 mio. kr. har en rest løbetid på 10 år.

Noter

2022 2020/21 (15
mdr.)

5. Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsåret afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

6. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for selskabets gæld overfor kreditinstitutter og banker på 54,9 mio. kr. er der stillet pant i selskabets ejendom med en bogført værdi på 115,0 mio kr.

Til sikkerhed over for selskabets kreditinstitutter er der udover pant i selskabet ejendom også givet indtrædelsesret i lejekontrakt og transport i entreprenørgaranti samt en udbyttebegrænsning

8. Personaleomkostninger

Selskabet har i lighed med sidste år ingen ansatte.