

Ejendomsselskabet Kongens Express ApS

Sankt Annæ Plads 13,

1250 København K

CVR-nr. 40985042

Årsrapport

1. oktober 2020 - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 31. maj 2022

Niklas Benjamin Winther Kejlskov
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. oktober 2020 - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. maj 2022

Direktion

Niklas Benjamin Winther Kejlskov

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Kongens Express ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kongens Express ApS for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 31. december 2021 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 virksomheden i overensstemmelse med internationale Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 virksomhedens 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 virksomheden, 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 virksomhendes 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 virksomheden 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, den 31. maj 2022

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. oktober 2020 - 31. december 2021
Direktion	Niklas Benjamin Winther Kejlskov
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg
CVR-nr.	30700228
Kontaktpersoner	Ole Becker, Statsautoriseret revisor
Regnskabsfører	Revision & Rådgivningsgruppen Registreret Revisionspartnerselskab Mynstervej 5, 4. 1827 Frederiksberg C
Kontantperson	Sune Bacher

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje, udleje, finansiere og udvikle fast ejendom, samt anden virksomhed, der efter direktionens skøn er forbundet dermed.

Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen har i 2021 ikke konstateret at COVID-19 har haft væsentlig betydning for selskabets aktivitet eller værdien af investeringsejendommen. Lejeindtægten er i året løbende afregnet.

Årets resultat er påvirket af en værdiregulering på 31,7 mio. kr. på selskabets investeringsejendom. Driften af ejendommen er forløbet som forventet og årets resultat på 28,1 mio. kr. er tilfredsstillende.

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

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Kongens Express ApS for 2020/21 (15 mdr.) 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.

Omlægning af regnskabsår

Selskabet har omlagt regnskabsåret fra 1. oktober 2020 - 30. september 2021 til 1. oktober 2020 - 31. december 2021. Balancedagen er herefter 31. december 2021. Omlægningen af regnskabsåret skyldes tilpasning til koncernens regnskabsår.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Omregning af fremmed valuta

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

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtigelses opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes for den periode, der vedrører regnskabsåret.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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

Årets dagsvædiregulering 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. Det svarer i al væsentlighed til nominal værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver består primært af periodiseret huslejerabat.

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.

Tilgodehavende eller skyldig selskabsskat indregnes i balancen som tilgodehavende eller skyldig sambeskatningsbidrag.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst.

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 restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet 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.

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

Anvendt regnskabspraksis

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	2020/21 (15 mdr.) kr.	2019/20 (10 mdr.) kr.
Bruttofortjeneste		6.379.540	-33.170
Personaleomkostninger	1	0	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver	2	31.725.685	18.820.996
Driftsresultat		38.105.225	18.787.826
Finansielle omkostninger	3	-2.047.824	-401
Resultat før skat		36.057.401	18.787.425
Skat af årets resultat		-7.932.740	-4.133.931
Årets resultat		28.124.661	14.653.494
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		200.000	0
Overført til egenkapitalreserver		27.924.661	14.653.494
Resultatdisponering		28.124.661	14.653.494

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	127.000.000	95.273.746
Materielle anlægsaktiver		127.000.000	95.273.746
Anlægsaktiver		127.000.000	95.273.746
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		214.309	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		337.500	0
Andre tilgodehavender		3.810	5.010
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	382.716
Periodeafgrænsningsposter		870.750	0
Tilgodehavender		1.426.369	387.726
Likvide beholdninger		2.434.804	95.981
Omsætningsaktiver		3.861.173	483.707
Aktiver		130.861.173	95.757.453

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		50.878.155	29.653.494
Udbytte for regnskabsåret		200.000	0
Egenkapital		51.118.155	29.693.494
Hensættelser til udskudt skat		12.436.594	4.516.647
Hensatte forpligtelser		12.436.594	4.516.647
Gæld til realkreditinstitutter		44.213.996	0
Gæld til banker		10.675.736	0
Deposita		5.492.044	5.243.000
Ansvarlig lånekapital	4	296.238	0
Langfristede gældsforpligtelser	5	60.678.014	5.243.000
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		3.575.618	0
Gæld til banker		0	17.237.838
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.973.411	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		529.430	23.266
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	39.043.208
Selskabsskat		451.046	0
Anden gæld		98.905	0
Kortfristede gældsforpligtelser		6.628.410	56.304.312
Gældsforpligtelser		67.306.424	61.547.312
Passiver		130.861.173	95.757.453
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

Egenkapitalopgørelsen

	Anparts- kapital	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. oktober 2020	40.000	29.653.494	0	29.693.494
Udbytte	0	0	200.000	200.000
Årets resultat	0	27.924.661	0	27.924.661
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-6.700.000	0	-6.700.000
Egenkapital 31. december 2021	40.000	50.878.155	200.000	51.118.155

Virksomhedskapitalen har været uændret siden stiftelsen 5. december 2019.

Noter

	2020/21 (15 mdr.)	2019/20 (10 mdr.)
1. Personaleomkostninger		
Selskabet har i lighed med sidste år ingen ansatte.		
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	76.452.750	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	569	76.452.750
Kostpris ultimo	76.453.319	76.452.750
Opskrivninger primo	18.820.996	0
Årets opskrivninger	31.725.685	18.820.996
Opskrivninger ultimo	50.546.681	18.820.996
Regnskabsmæssig værdi ultimo	127.000.000	95.273.746

Selskabets investeringsejendom er udlejet på en triple net kontrakt frem til 1. januar 2033. Lejen reguleres årligt med minimum 1,5% og op til 4%. Dagsværdien er opgjort af ekstern valuar på baggrund af en afkastbaseret cash flow model (niveau 3) med et afkastkrav på 4,31%. Terminalværdi udgør 84,4 mio. kr. Ejendommen er en logistikejendom beliggende i Fredericia.

3. Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	361.181	0
Andre finansielle omkostninger	1.686.643	401
	2.047.824	401

4. Ansvarlig lånekapital

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

5. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	44.213.996	2.529.532	34.191.174
Gæld til banker	10.675.736	1.046.086	6.249.264
Skyldig deposita	5.492.044	0	5.492.044
Ansvarlige lån	296.238	0	296.238
	60.678.014	3.575.618	46.228.720

Lån med en restgæld pr. 31. december 2021 på 47,0 mio. kr. har en rest løbetid på 19 år.

Lån med en restgæld pr. 31. december 2021 på 12,2 mio. kr. har en rest løbetid på 11 år.

Noter

	2020/21 (15 mdr.)	2019/20 (10 mdr.)
--	----------------------	----------------------

6. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for selskabets gæld overfor Realkreditinstitutter og banker på 59,2 mio. kr. er der stillet pant i selskabets ejendom med bogført værdi på 127,0 mio. kr.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Niklas Benjamin Winther Kejlskov

Client Signer

På vegne af: Ejendomsselskabet Kongens Express ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-352794043364

IP: 212.98.xxx.xxx

2022-06-02 13:38:01 UTC

NEM ID 

Ole Becker

EY Signer

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:65669285

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-06-02 13:52:33 UTC

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>