

Kongevejen 10 ApS
Kongevejen 10, 7430 Ikast

CVR-nr. 41 02 21 24

Årsrapport

1. januar - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. juni 2022

Knud Henning Olesen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Kongevejen 10 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 28. juni 2022

Direktion

Knud Henning Olesen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i Kongevejen 10 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kongevejen 10 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 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.

Ikast, den 28. juni 2022

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Morten Broberg Lind

statsautoriseret revisor
mne32735

Selskabsoplysninger

Selskabet	Kongevejen 10 ApS Kongevejen 10 7430 Ikast
	CVR-nr.: 41 02 21 24
	Regnskabsår: 1. januar 2021 - 31. december 2021 2. regnskabsår
Direktion	Knud Henning Olesen
Revisor	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
Modervirksomhed	LF Invest 2019 ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten er udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 62 t.kr. mod 82 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kongevejen 10 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	60%

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i 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 under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Kongevejen 10 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/1 2021 - 31/12 2021	19/12 2019 - 31/12 2020
Bruttofortjeneste	208.804	210.246
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-37.615	-37.615
Driftsresultat	171.189	172.631
Andre finansielle indtægter	1.410	0
Øvrige finansielle omkostninger	-82.789	-57.699
Resultat før skat	89.810	114.932
Skat af årets resultat	-27.500	-33.286
Årets resultat	62.310	81.646
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	62.310	81.646
Disponeret i alt	62.310	81.646

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anlægsaktiver		
1 Grunde og bygninger	3.456.340	3.493.955
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.456.340</u>	<u>3.493.955</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>3.456.340</u>	<u>3.493.955</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	40.000	40.000
Andre tilgodehavender	0	5.997
Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	36.720	0
Tilgodehavender i alt	<u>76.720</u>	<u>45.997</u>
Likvide beholdninger	<u>34.264</u>	<u>66.131</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>110.984</u>	<u>112.128</u>
Aktiver i alt	<u>3.567.324</u>	<u>3.606.083</u>

Balance 31. december

Passiver	2021	2020
Note	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	143.956	81.646
Egenkapital i alt	<u>183.956</u>	<u>121.646</u>
Gældsforpligtelser		
2 Gæld til realkreditinstitutter	2.440.013	2.518.013
3 Anden gæld	603.131	719.323
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.043.144</u>	<u>3.237.336</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	147.369	144.587
Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.424	11.027
Selskabsskat	33.286	33.286
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	27.500	0
Anden gæld	100.145	52.401
Periodeafgrænsningsposter	6.500	5.800
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>340.224</u>	<u>247.101</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>3.383.368</u>	<u>3.484.437</u>
Passiver i alt	<u>3.567.324</u>	<u>3.606.083</u>
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5 Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 19. december 2019	40.000	0	40.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	81.646	81.646
Egenkapital 1. januar 2021	40.000	81.646	121.646
Årets overførte overskud eller underskud	0	62.310	62.310
	40.000	143.956	183.956

Noter

	1/1 2021 - 31/12 2021	19/12 2019 - 31/12 2020
1. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar	3.531.570	0
Tilgang i årets løb	0	3.531.570
Kostpris 31. december	3.531.570	3.531.570
Afskrivninger 1. januar	-37.615	0
Årets afskrivninger	-37.615	-37.615
Afskrivninger 31. december	-75.230	-37.615
Regnskabsmæssig værdi 31. december	3.456.340	3.493.955
2. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.518.013	2.595.278
Heraf forfalder inden for 1 år	-78.000	-77.265
	2.440.013	2.518.013
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	2.200.900	2.282.633
3. Anden gæld		
Anden gæld i alt	672.500	786.645
Heraf forfalder inden for 1 år	-69.369	-67.322
	603.131	719.323
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	365.000	446.645
4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.600 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 3.456 t.kr.		
5. Eventualposter		
Eventualaktiver		
Selskabet har et ikke-aktiveret udskudt skatteaktiv på 34 t.kr.		

Noter

5. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med LF Invest 2019 ApS, CVR-nr. 41017430, som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

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