

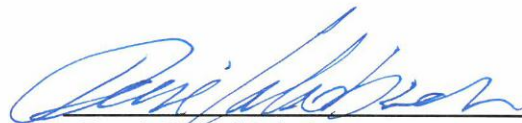
Kongerigets Ejendomme Tøjhuset ApS

Udbyhøjvej 26
8930 Randers NØ

CVR-nr. 41 23 56 75

Årsrapport for 2022
(3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 8. juni 2023



René Ørsted Jakobsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Kongerigets Ejendomme Tøjhuset ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 8. juni 2023

Direktion



Rene Ørsted Jakobsen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Kongerigets Ejendomme Tøjhuset ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kongerigets Ejendomme Tøjhuset ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor 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 - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor konklusion.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

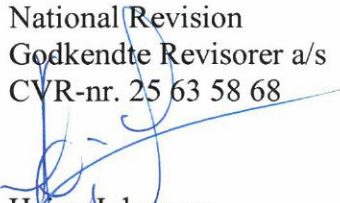
I tilknytning til vor udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig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

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

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

Randers, den 8. juni 2023

National Revision
Godkendte Revisorer a/s
CVR-nr. 25 63 58 68


Heine Johansen
registreret revisor
MNE-nr. mne15974

Selskabsoplysninger

Selskabet

Kongerigets Ejendomme Tøjhuset ApS
Udbyhøjvej 26
8930 Randers NØ

CVR-nr.: 41 23 56 75

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Stiftet: 12. marts 2020

Hjemsted: Randers

Direktion

Rene Ørsted Jakobsen, direktør

Revisor

National Revision
Godkendte Revisorer a/s
Haraldsvej 60
8960 Randers SØ

Pengeinstitut

Sparekassen Kronjylland

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er opførelse af ejendomme og udlejning af ejendomme

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 2.616.845, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 3.229.343.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kongerigets Ejendomme Tøjhuset ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald. Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

Anvendt regnskabspraksis

Driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

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 godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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.

Årets skat, som 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme består af en udlejningsejendom beliggende i Randers, som er anskaffet i 2020.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsjendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuldudlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder m.v. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien er der lagt en afkastprocent på 4,75% på boligejendomme.

En væsentlig faktor i fastansættelsen af dagsværdien på ejendommene er afkastprocenten. En ændring i afkastprocenten på +/- ½% vil medføre et udsving i ejendommenes dagsværdi på henholdsvis + 3.065 / - 2.481 t.kr.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående 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 samt for betalte acontoskatter.

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 netrealisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Bruttofortjeneste		915.255	897.789
Personaleomkostninger	1	<u>-63.923</u>	<u>0</u>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		851.332	897.789
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>57.000</u>	<u>118.386</u>
Resultat før finansielle poster		908.332	1.016.175
Finansielle indtægter		3.019.503	0
Finansielle omkostninger		<u>-565.058</u>	<u>-478.192</u>
Resultat før skat		3.362.777	537.983
Skat af årets resultat		<u>-745.932</u>	<u>-118.335</u>
Årets resultat		<u>2.616.845</u>	<u>419.648</u>
Overført resultat		<u>2.616.845</u>	<u>419.648</u>
		<u>2.616.845</u>	<u>419.648</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		26.055.000	25.998.000
Materielle anlægsaktiver		<u>26.055.000</u>	<u>25.998.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>26.055.000</u>	<u>25.998.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		836.058	305.000
Andre tilgodehavender		742	0
Tilgodehavender		<u>836.800</u>	<u>305.000</u>
Likvide beholdninger		<u>356.112</u>	<u>641.135</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.192.912</u>	<u>946.135</u>
Aktiver i alt		<u>27.247.912</u>	<u>26.944.135</u>

Balance 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		3.179.343	562.499
Egenkapital		3.229.343	612.499
Hensættelse til udskudt skat		42.539	29.999
Hensatte forpligtelser i alt		42.539	29.999
Gæld til realkreditinstitutter		15.750.546	18.834.415
Langfristede gældsforpligtelser	3	15.750.546	18.834.415
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	254.473	437.932
Gæld til tilknyttede virksomheder		300.000	26.652
Selskabsskat		733.392	92.290
Anden gæld		6.937.619	6.910.348
Kortfristede gældsforpligtelser		8.225.484	7.467.222
Gældsforpligtelser i alt		23.976.030	26.301.637
Passiver i alt		27.247.912	26.944.135
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Noter

	2022	2021		
	kr.	kr.		
1 Personaleomkostninger				
Lønninger	63.825	0		
Andre omkostninger til social sikring	98	0		
	63.923	0		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	0		
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver				
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	57.000	118.386		
Værdiregulering investeringsejendomme	57.000	118.386		
	57.000	118.386		
3 Langfristede gældsforpligtelser				
	Gæld	Gæld		
	1. januar 2022	31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	19.272.347	16.005.019	254.473	14.635.690
	19.272.347	16.005.019	254.473	14.635.690

Noter

4 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Kongerigets Holding ApS (Administrationsselskab) og de øvrige selskaber i koncernen og hæftet solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskatter samt for kildeskat på udbytte, rente og royalties. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabets regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme uden de foretagne dagsværdireguleringer udgør pr. 31/12 2022 kr. 25.861.640.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 16.005.019, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2022 udgør kr. 26.055.000.

Til sikkerhed for bankgæld kr. 0, er der udstedt ejerpantebrev på kr. 16.000.000, der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2022 udgør kr. 26.055.000.

