

# OSTENFELD REVISION

## Køng Ejendomme ApS

CVR-nr. 41 42 58 81

### Årsrapport for 2022

(3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 25. april 2023

---

Johannes Ingerslev Jensen  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	9
Balance pr. 31. december 2022	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledelsespåtegning

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køng, den 25. april 2023

**Direktion**

Johannes Ingerslev Jensen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Køng Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Køng Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Næstved, den 25. april 2023

**Ostenfeld Revision ApS**

Statsautoriseret revisor

CVR-nr. 36 07 12 81

Stiig Ostenfeld

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne10155

**Selskabsoplysninger**

**Selskabet**

Køng Ejendomme ApS  
Næstvedvej 425 Køng.  
4750 Køng

CVR-nr.: 41 42 58 81

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Hjemsted: Vordingborg

**Direktion**

Johannes Ingerslev Jensen, direktør

**Revisor**

Ostenfeld Revision ApS  
Statsautoriseret revisor  
Axeltorv 12, 2.  
4700 Næstved

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udøve virksomhed med udlejning af ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2022 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på kr. 56.954, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 1.812.263.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Køng Ejendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt regnskabsvejledningen for mindre virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

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, med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter fra huslejer, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger 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 forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Nedskrivning af finansielle aktiver

Regnskabsposten indeholder nedskrivning af unoterede aktier til indre værdi.

### Skat af årets resultat

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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Øvrige bygninger	40 år	10-15 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.



## Anvendt regnskabspraksis

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

### Værdiforringelse af 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 eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Værdipapirer og kapitalandele

Kapitalandele, der består af unoterede aktier, måles til dagsværdi på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### 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 leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>394.226</b>	<b>389.139</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-85.181</u>	<u>-85.034</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>309.045</b>	<b>304.105</b>
Af og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.		<u>-221.520</u>	<u>-220.412</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>87.525</b>	<b>83.693</b>
Nedskrivning af finansielle aktiver		-60.000	-137.200
Finansielle omkostninger		<u>-83.387</u>	<u>-110.835</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-55.862</b>	<b>-164.342</b>
Skat af årets resultat		<u>-1.092</u>	<u>1.685</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-56.954</u></b>	<b><u>-162.657</u></b>
Overført resultat		<u>-56.954</u>	<u>-162.657</u>
		<b><u>-56.954</u></b>	<b><u>-162.657</u></b>

## Balance pr. 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		6.704.910	6.875.636
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		38.175	55.719
Indretning af lejede lokaler		0	33.250
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>6.743.085</b>	<b>6.964.605</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>6.743.085</b>	<b>6.964.605</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		9.281	27.901
Periodeafgrænsningsposter		90.451	6.831
<b>Tilgodehavender</b>		<b>99.732</b>	<b>34.732</b>
Værdipapirer		23.800	83.800
<b>Værdipapirer</b>		<b>23.800</b>	<b>83.800</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>94.146</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>217.678</b>	<b>118.532</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>6.960.763</b>	<b>7.083.137</b>

## Balance pr. 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overkurs ved emission		2.006.529	2.006.529
Overført resultat		-234.266	-177.312
<b>Egenkapital</b>		<b>1.812.263</b>	<b>1.869.217</b>
Hensættelse til udskudt skat		468.438	489.236
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>468.438</b>	<b>489.236</b>
Banker		345.361	262.092
Gæld til realkreditinstitutter		2.824.764	2.976.284
Selskabsdeltagere og ledelse		978.521	1.024.312
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>4.148.646</b>	<b>4.262.688</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	158.000	153.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		35.490	39.995
Selskabsskat		7.890	18.436
Anden gæld		312.996	239.025
Periodeafgrænsningsposter		17.040	11.540
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>531.416</b>	<b>461.996</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.680.062</b>	<b>4.724.684</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>6.960.763</b>	<b>7.083.137</b>

**Egenkapitalopgørelse**

	Virksomheds- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	2.006.529	-177.312	1.869.217
Årets resultat	0	0	-56.954	-56.954
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>40.000</b>	<b>2.006.529</b>	<b>-234.266</b>	<b>1.812.263</b>

## Noter

	2022 kr.	2021 kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	83.621	83.621
Andre omkostninger til social sikring	1.560	1.413
	<u><b>85.181</b></u>	<u><b>85.034</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>0</u>

**2 Langfristede gældsforpligtelser**

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	262.092	345.361	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	3.345.994	2.982.764	158.000	2.192.762
Selskabsdeltagere og ledelse	1.024.312	978.521	0	0
	<u><b>4.632.398</b></u>	<u><b>4.306.646</b></u>	<u><b>158.000</b></u>	<u><b>2.192.762</b></u>

**3 Eventualforpligtelser**

Selskabet har ingen eventualforpligtelser udover hvad der fremgår af note 4.

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.608, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 6.743.

# PENNEO

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

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

## Johannes Ingerslev Jensen (CPR valideret)

### Direktør

På vegne af: Køng ejendomme aps

Serienummer: 3d498374-ff3f-4b96-808d-e521ffba80a2

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-05-04 19:20:21 UTC



## stiig ostenfeld

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Ostenfeld revision ApS

Serienummer: CVR:36071281-RID:95235782

IP: 93.160.xxx.xxx

2023-05-08 06:30:15 UTC



## Johannes Ingerslev Jensen (CPR valideret)

### Dirigent

På vegne af: Køng ejendomme aps

Serienummer: 3d498374-ff3f-4b96-808d-e521ffba80a2

IP: 2.104.xxx.xxx

2023-05-08 12:46:40 UTC



Penneo dokumentnøgle: 2UN8T-XH6TG-SDY4J-AU1K4-BBFW8-L5T04

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 i ndlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>