

## Kongsbjerg Ejendomme ApS

Industrivej 6

5560 Aarup

CVR-nr. 42799165

## Årsrapport 2021/22

. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 13-07-2023

---

Claus Nonbo Nielsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

|   |    |
|---|----|
| Ledelsespåtegning                               | 3  |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 4  |
| Virksomhedsoplysninger                          | 5  |
| Ledelsesberetning                               | 6  |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 7  |
| Resultatopgørelse                               | 10 |
| Balance   | 11 |
| Egenkapitalopgørelse                            | 13 |
| Noter   | 14 |

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-11-2021 - 31-12-2022 for Kongsbjerg Ejendomme 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. 31-12-2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-11-2021 - 31-12-2022.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarup, den 13-07-2023

### **Direktion**

Claus Nonbo Nielsen  
Direktør

**Kongsbjerg Ejendomme ApS**

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i Kongsbjerg Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Kongsbjerg Ejendomme ApS for regnskabsåret 01-11-2021 - 31-12-2022 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 opstilling 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.

Vissenbjerg, den 13-07-2023

**Tjek Revision & Rådgivning**  
**Godkendt revisionsaktieselskab**  
CVR-nr. 36563877

Karen Helle Østergaard Jensen  
Registreret revisor  
mne16306

## Kongsbjerg Ejendomme ApS

### Virksomhedsoplysninger

|                     |  |
|---------------------|--|
| <b>Virksomheden</b> | Kongsbjerg Ejendomme ApS<br>Industrivej 6<br>5560 Aarup  |
| E-mail              | cn@kongsbjerg.com  |
| CVR-nr.             | 42799165   |
| Regnskabsår         | 01-11-2021 - 31-12-2022  |
| <b>Direktion</b>    | Claus Nonbo Nielsen  |
| <b>Moderselskab</b> | CNN Holding ApS  |
| <b>Revisor</b>      | Tjek Revision & Rådgivning<br>Godkendt revisionsaktieselskab<br>Damsbovej 11<br>5492 Vissenbjerg |
| Telefon             | 7668 8600  |
| CVR-nr.             | 36563877   |

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje og udleje fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-11-2021 - 31-12-2022 udviser et resultat på kr. 29.129, og selskabets balance pr. 31-12-2022 udviser en balancesum på kr. 4.369.816, og en egenkapital på kr. 69.129.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

Der er et søsterselskab som er erklæret konkurs og et søsterselskab der forventes opløst

Vi henleder opmærksomheden på, at der er væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til note 3 i årsregnskabet, hvor usikkerheden er beskrevet.

Årsregnskabet er udarbejdet under forudsætning af virksomhendes fortsatte drift

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Kongsbjerg Ejendomme ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Da regnskabsåret 2021/22 er virksomhedens første regnskabsår, er årsregnskabet med tilhørende noter opstillet uden sammenligningstal for året før.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, operationelle leasingomkostninger mv.

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktiverens brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

|           | Brugstid | Restværdi |
|-----------|----------|-----------|
| Bygninger | 50 år    | 0%        |

Der afskrives ikke på grunde.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Andre tilgodehavender**

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

### **Egenkapital**

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.



## Anvendt regnskabspraksis

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

### 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 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

### Anden gæld

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

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

|   | Note | 2021/22<br>kr. |
|---|------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>  |      | <b>219.162</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver   |      | -29.363        |
| <b>Driftsresultat</b>   |      | <b>189.799</b> |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder |      | -19.631        |
| Andre finansielle omkostninger                                      |      | -132.789       |
| <b>Resultat før skat</b>  |      | <b>37.379</b>  |
| Skat af årets resultat  |      | -8.250         |
| <b>Årets resultat</b>   |      | <b>29.129</b>  |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                              |      |                |
| Overført resultat   |      | 29.129         |
| <b>Resultatdisponering</b>  |      | <b>29.129</b>  |

Kongsbjerg Ejendomme ApS

Balance 31. december 2022

|  | Note | 2022<br>kr.      |
|--|------|------------------|
| <b>Aktiver</b>                               |      |                  |
| Grunde og bygninger                          |      | 3.839.838        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              |      | <b>3.839.838</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |      | <b>3.839.838</b> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 347.189          |
| Andre tilgodehavender                        |      | 161.989          |
| Periodeafgrænsningsposter                    |      | 20.800           |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>529.979</b>   |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      | <b>529.979</b>   |
| <b>Aktiver</b>                               |      | <b>4.369.817</b> |

## Kongsbjerg Ejendomme ApS

### Balance 31. december 2022

|   | Note | 2022<br>kr.      |
|---|------|------------------|
| <b>Passiver</b>   |      |                  |
| Virksomhedskapital  |      | 40.000           |
| Overført resultat   |      | 29.129           |
| <b>Egenkapital</b>  |      | <b>69.129</b>    |
| Gæld til realkreditinstitutter  |      | 1.629.528        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                                      | 2    | <b>1.629.528</b> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser                          |      | 80.406           |
| Gæld til banker   |      | 1.235.447        |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                                    |      | 333.320          |
| Gæld til tilknyttede virksomheder   |      | 775.323          |
| Selskabsskat  |      | 8.250            |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring |      | 234.733          |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse                                    |      | 3.682            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                                      |      | <b>2.671.160</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>   |      | <b>4.300.688</b> |
| <b>Passiver</b>   |      | <b>4.369.817</b> |
| Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning        | 3    |                  |
| Eventualforpligtelser   | 4    |                  |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger                                       | 5    |                  |

## Kongsbjerg Ejendomme ApS

### Egenkapitalopgørelse

|                               | <b>Virksomheds<br/>kapital</b> | <b>Overført<br/>resultat</b> | <b>I alt</b>  |
|-------------------------------|--------------------------------|------------------------------|---------------|
| Egenkapital 01-11-2021        | 40.000                         | 0                            | 40.000        |
| Årets resultat                |                                | 29.129                       | 29.129        |
| <b>Egenkapital 31-12-2022</b> | <b>40.000</b>                  | <b>29.129</b>                | <b>69.129</b> |

## Noter

2021/22

**1. Personaleomkostninger**

Gennemsnitligt antal beskæftigede

1**2. Langfristede gældsforpligtelser**

|                                | <b>Forfald<br/>efter 1 år</b> | <b>Forfald<br/>indenfor 1 år</b> | <b>Forfald<br/>efter 5 år</b> |
|--------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 1.629.528                     | 80.406                           | 1.297.136                     |
|                                | <u>1.629.528</u>              | <u>80.406</u>                    | <u>1.297.136</u>              |

**3. Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsåret afslutning**

Der er væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften, på grund af eventuel pres på likviditeten, som følge af mellemværende med et datterselskab som er erklæret konkurs 7. juli 2023, samt mellemværende med et søsterselskab som forventes opløst.

Det er usikkert om selskabet kan belåne ejendommen i selskabet og derved skabe likviditet til betaling af mellemregningerne. Der er tilgodehavender hos andre selskaber i koncernen, men det er usikkert om mellemregningerne kan rive alle selskaberne med.

Ledelsen har kontakt til pengeinstitut, som ser positivt på belåning af ejendommen, der er dog endnu ikke givet endeligt tilsagn. Det udarbejdede budget viser at den løbende drift hænger fint sammen.

Ledelsen vurderer at der er tale om going-concern og aflægger årsregnskab under denne forudsætning.

**4. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der afgivet realkreditpantebrev på 1.800 tkr. i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi udgør 3.840 tkr.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er udstedt ejerpantebrev på 1.305 tkr. i grunde og bygninger.