

Kongevejen ApS

Hjemstedsadresse: Kildebakken 1, 2860 Søborg

CVR-nummer 42 86 85 66

Årsrapport 2022/23

Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. januar 2024

Michelle Nordstrøm Vestbæk Andersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsregnskabet	13

Selskabsoplysninger

Selskabet	Kongevejen ApS Kildebakken 1 2860 Søborg
	Hjemstedskommune: Gladsaxe
Direktion	Michelle Nordstrøm Vestbæk Andresen
Regnskabsår	1. juli - 30. juni

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er investering i fast ejendom, herunder udvikling, udlejning samt køb og salg af fast ejendom.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke herudover været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Kongevejen 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. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 2. januar 2024

Direktion

Michelle Nordstrøm Vestbæk Andresen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Kongevejen ApS:

Vi har opstillet årsregnskabet for Kongevejen ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 revisorers 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.

Helsingør, den 2. januar 2024

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

Kongevejen 3, 3000 Helsingør – CVR-nummer 33 24 17 63

Niels Borum Madsen
statsautoriseret revisor
mne32274

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Kongevejen ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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

Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten indeholder årets nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning ved huslejeindtægter indregnes og periodiseret i henhold til indgåede lejekontrakter. Indtægterne indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration samt drift af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt, amortisering af realkreditlån.

Regnskabspraksis

Skat af årets resultat

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

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab. Minovean Holding ApS fungerer som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med moderselskabet fordeles på såvel overskud- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelse til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres ud fra en afkastbaseret model hvor der tages udgangspunkt i ejendommens budgetterede driftsafkast for det kommende år (normalindtjeningsmodellen). Ejendommens budgetterede driftsafkast beregnes som lejeindtægter reduceret med normal tomgangsleje, fratrukket ejendommens sædvanlige driftsomkostninger.

Ejendommens afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt værdiansættelse af ejendomsledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom ejendomsstype (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Afkastkravet fastsættes for hver ejendom.

Værdiforringelsen, der finder sted efterhånden som investeringsejendommene forældes, afspejles i den løbende måling til dagsværdi. Der foretages ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med sit moderselskab Minovean Holding ApS. Selskabsskat indregnes i balancen under 'Skyldig selskabsskat' eller 'Tilgodehavende selskabsskat'.

Regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 net-skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note	2022/23	2021/22
Bruttofortjeneste	767.865	1.286.825
Resultat af primær drift	487.865	1.286.825
1 Finansielle indtægter	0	29.272
2 Finansielle omkostninger	-139.281	-149.775
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	348.584	1.166.322
4 Værdiregulering af investeringsejendomme	400.000	207.692
Resultat før skat	748.584	1.374.014
3 Skat af årets resultat	-209.776	-303.278
Årets resultat	538.808	1.070.736
Resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	0	8.409.297
Overført til overført resultat	538.808	-7.338.561
Disponeret	538.808	1.070.736

Balance 30. juni

Aktiver

Note	2023	2022
4 Investeringsejendomme	20.840.000	20.400.000
Materielle anlægsaktiver	20.840.000	20.400.000
 Anlægsaktiver	 20.840.000	 20.400.000
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	19.394	418.007
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	686.668	0
Andre tilgodehavender	621.957	1.644.430
Periodeafgrænsningsposter	0	49.100
Tilgodehavender	1.328.019	2.111.537
 Likvide beholdninger	 570.203	 133.380
 Omsætningsaktiver	 1.898.222	 2.244.917
 Aktiver i alt	 22.738.222	 22.644.917

Balance 30. juni

Passiver

Note	2023	2022
Selskabskapital	40.000	40.000
Overført resultat	10.312.490	9.773.682
Egenkapital	10.352.490	9.813.682
Hensættelser til udskudt skat	2.790.660	2.695.240
Hensatte forpligtelser	2.790.660	2.695.240
5 Langfristet del af kreditinstitutter i øvrigt	7.459.472	7.893.443
Deposita, langfristede gældsforpligtelser	665.337	654.616
Langfristet gæld	8.124.809	8.548.059
5 Kreditinstitutter i øvrigt	433.972	443.568
Leverandører af varer og tjenesteydelser	35.551	180.359
Gæld til tilknyttede virksomheder	526.337	379.559
Skyldig selskabsskat	114.356	502.326
Anden gæld	360.047	82.124
Kortfristet gæld	1.470.263	1.587.936
Gæld i alt	9.595.072	10.135.995
Passiver i alt	22.738.222	22.644.917
6 Personaleomkostninger		
7 Oplysninger om aktiver indregnet til dagsværdi		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Eventualforpligtelser		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital t.kr.	Overført resultat t.kr.	Egenkapital i alt t.kr.
Egenkapital 1. juli 2021	40.000	8.702.946	8.742.946
Modtaget koncerntilskud	0	8.409.297	8.409.297
Årets resultat	0	-7.338.561	-7.338.561
Egenkapital 30. juni 2022	40.000	9.773.682	9.813.682
Egenkapital 1. juli 2022	40.000	9.773.682	9.813.682
Årets resultat	0	538.808	538.808
Egenkapital 30. juni 2023	40.000	10.312.490	10.352.490

Noter til årsregnskabet

	2022/23	2021/22
1 Finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	7.252
Renteindtægter i øvrigt	0	22.020
	0	29.272
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	139.281	149.775
	139.281	149.775
3 Skat af årets resultat		
Aktuel skat af årets resultat	114.356	257.268
Ændring af hensættelse til udskudt skat	95.420	46.010
Skat vedrørende tidligere år	0	0
	209.776	303.278

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
4 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum 1. juli	20.460.603	20.460.603
Årets tilgang	40.000	0
Anskaffelsessum 30. juni	20.500.603	20.460.603
Værdireguleringer 1. juli	-60.603	-268.295
Årets opskrivninger	400.000	207.692
Årets nedskrivninger	0	0
Værdireguleringer 30. juni	339.397	-60.603
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	20.840.000	20.400.000
Af den regnskabsmæssige værdi andrager opskrivninger	2%	0%
Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020	9.750.000	9.750.000

Dagsværdi beregning

Normaliseret driftsresultat ved 12 måneders ejerskab af ejendomme som indgår i balancen ved årets udgang	1.200.000	1.215.000
Resultat til beregning af dagsværdi	1.200.000	1.215.000
Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	5,76	5,96
Dagsværdi	20.840.000	20.400.000

Et ændret afkastkrav påvirker dog dagsværdien væsentligt og kan illustreres ved, at en ændring af afkastkravet med i gennemsnit 0,25 % - point vil påvirke den samlede dagsværdi, med følgende beløb.

Afkastprocent forøges med 0,25%	-867.154	-821.801
Afkastprocent formindskes med 0,25%	945.870	893.814

Årets afkastprocenter er fastsat med baggrund i markedspriser på kendte handler og købstilbud samt markedsrapport fra ejendomsmægler. Derudover tager afkastkravene også udgangspunkt i længden på lejekontrakt og hvor tæt huslejen ligger på markedsprisen. Byggeretter og potentielle lejestigninger som ikke er bindende er ikke indregnet i værdiansættelsen.

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
5 Kreditinstitutter i øvrigt		
Forfald efter 5 år	5.620.236	6.083.882
Forfald 1-5 år	1.839.236	1.809.561
Forfald inden 1 år	433.972	443.568
	7.893.444	8.337.011

6 Personaleomkostninger

Selskabet har i regnskabsåret ikke haft ansatte ud over direktionen.

7 Oplysninger om aktiver indregnet til dagsværdi

	Værdi ultimo indregnet i balance	Årets urealiserede nettojustering indregnet i resultatopgørelsen
Investeringsejendomme, erhverv	20.840.000	400.000

De centrale forudsætninger for dagsværdi er beskrevet i note 4.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter med restgæld t.kr. 7.910 er sikret med pant i selskabets investeringsejendom til en bogført værdi t.kr. 20.840. Herudover er tinglyst ejerpantebrev t.kr. 18.946 i selskabets ejendom. Ejerpantebrevet er ikke deponeret som sikkerhed.

Noter til årsregnskabet

9 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Minovean Holding ApS som administrationselskab samt med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter og selskabsskatter.