

Ejendomsselskabet Kongeåvej 12 ApS

Juels Alle 15, 6760 Ribe

CVR-nr. 38 30 13 81

Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. maj 2025

Dirigent:

.....
Brian Haahr Madsen

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Kongeåvej 12 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ribe, den 27. maj 2025

Direktion:

.....
Brian Haahr Madsen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Kongeåvej 12 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kongeåvej 12 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere dig 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 dit 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, som du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Esbjerg, den 27. maj 2025
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Mads Klausen
statsaut. revisor
mne46588

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendomsselskabet Kongeåvej 12 ApS
Adresse, postnr. by	Juels Alle 15, 6760 Ribe
CVR-nr.	38 30 13 81
Stiftet	21. december 2016
Hjemstedskommune	Esbjerg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Brian Haahr Madsen, Direktør
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Bavnehøjvej 5, 6700 Esbjerg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i køb, salg og udleje af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et underskud på 174.062 kr. mod et overskud på 37.652 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på 489.203 kr.

Årets resultat er negativt påvirket af omkostninger til vedligeholdelse og omkostninger i forbindelse med køb af ejendom, m.v.

Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2024	2023
	Bruttofortjeneste/bruttotab	-32.281	164.445
2	Personaleomkostninger	0	0
	Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver	-94.052	-70.030
	Resultat før finansielle poster	-126.333	94.415
3	Finansielle indtægter	0	5.892
4	Finansielle omkostninger	-75.737	-52.121
	Resultat før skat	-202.070	48.186
5	Skat af årets resultat	28.008	-10.534
	Årets resultat	-174.062	37.652
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-174.062	37.652
		-174.062	37.652

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2024	2023
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	2.502.208	1.760.535
		<u>2.502.208</u>	<u>1.760.535</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>2.502.208</u>	<u>1.760.535</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	153.066
	Udsudte skatteaktiver	100.396	90.867
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	18.479	0
	Andre tilgodehavender	9.144	14.180
	Periodeafgrænsningsposter	7.870	7.554
		<u>135.889</u>	<u>265.667</u>
	Likvide beholdninger	<u>11.352</u>	<u>75.288</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>147.241</u>	<u>340.955</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>2.649.449</u></u>	<u><u>2.101.490</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Anpartskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	439.203	613.265
	Egenkapital i alt	<u>489.203</u>	<u>663.265</u>
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.162	15.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.107.984	1.369.683
	Skyldig sambeskatningsbidrag	0	15.731
	Deposita	37.100	37.100
	Anden gæld	0	711
		<u>2.160.246</u>	<u>1.438.225</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.160.246</u>	<u>1.438.225</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>2.649.449</u></u>	<u><u>2.101.490</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	575.613	625.613
Overført via resultatdisponering	0	37.652	37.652
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	613.265	663.265
Overført via resultatdisponering	0	-174.062	-174.062
Egenkapital 31. december 2024	50.000	439.203	489.203

Selskabets anpartskapital har uændret været 50.000 kr. siden stiftelsen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Kongeåvej 12 ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Nettoomsætning ved udlejning af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen i de perioder lejeindtægterne vedrører.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste/bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste/bruttotab.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens ejendomsportefølje, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende selskabets administration, m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 25 år

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

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

Grunde afskrives ikke.

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 m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. 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 begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab baseret på individuel vurdering af tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og sattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i sattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Personalemkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	2024	2023
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	5.892
	0	5.892
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	68.346	52.089
Andre finansielle omkostninger	7.391	32
	75.737	52.121
5 Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	-9.529	-5.167
Refusion i sambeskatning	-18.479	15.701
	-28.008	10.534

6 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2024	2.460.714
Tilgange	835.725
Kostpris 31. december 2024	3.296.439
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	700.179
Afskrivninger	94.052
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	794.231
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	2.502.208

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Haahr Madsen Holding ApS som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og renter inden for sambeskatningskredsen.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet kautionerer for alt mellemværende som Haahr Madsen Holding ApS og Haahr Madsen Byg ApS har med pengeinstitut. Bankgælden udgør i alt 0 kr. pr. 31. december 2024.

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.”

Brian Haahr Madsen

Ejendomsselskabet Kongeåvej 12 ApS CVR: 38301381

Direktion

På vegne af: Ejendomsselskabet Kongeåvej 12 ApS

Serienummer: 100d134c-d807-4f2a-a506-a5335887f472

IP: 83.137.xxx.xxx

2025-05-27 14:23:06 UTC



Brian Haahr Madsen

Ejendomsselskabet Kongeåvej 12 ApS CVR: 38301381

Dirigent

På vegne af: Ejendomsselskabet Kongeåvej 12 ApS

Serienummer: 100d134c-d807-4f2a-a506-a5335887f472

IP: 83.137.xxx.xxx

2025-05-27 14:23:06 UTC



Mads Olesen Klausen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 869bb928-a8d8-42f1-bba8-87f219b5aa76

IP: 85.218.xxx.xxx

2025-05-27 14:37:24 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.