

Kongevejens Ejendomsselskab, Engesvang ApS

Tjørnevej 66

7442 Engesvang

CVR-nr. 16674303

Årsrapport 2017/2018

25. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 31. oktober 2018

Peter Lindved
Dirigent



Kongevejens Ejendomsselskab, Engesvang ApS

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13



Kongevejens Ejendomsselskab, Engesvang ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for Kongevejens Ejendomsselskab, Engesvang 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Engesvang, den 24. oktober 2018

Direktion

Peter Lindved
Direktør



Kongevejens Ejendomsselskab, Engesvang ApS

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Kongevejens Ejendomsselskab, Engesvang ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kongevejens Ejendomsselskab, Engesvang ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Silkeborg, den 24. oktober 2018

AKTIV REVISION Silkeborg
Registreret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 14788107

Finn Hønholt Christensen
Registreret revisor
mnc2903



Kongevejens Ejendomsselskab, Engesvang ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Kongevejens Ejendomsselskab, Engesvang ApS Tjørnevej 66 7442 Engesvang
CVR-nr.	16674303
Stiftelsesdato	1. januar 1993
Hjemsted	Ikast-Brande
Regnskabsår	1. juli 2017 - 30. juni 2018
Direktion	Peter Lindved, Direktør
Revisor	AKTIV REVISION Silkeborg Registreret Revisionsanpartsselskab Navervej 1 8600 Silkeborg CVR-nr.: 14788107
Pengeinstitut	Ringkjøbing Landbobank Torvet 18 7400 Herning



Kongevejens Ejendomsselskab, Engesvang ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af og handel med ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 udviser et resultat på kr. 323.345, og selskabets balance pr. 30. juni 2018 udviser en balancesum på kr. 14.437.527, og en egenkapital på kr. 5.226.512.



Kongevejens Ejendomsselskab, Engesvang ApS

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Kongevejens Ejendomsselskab, Engesvang ApS for 2017/2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

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 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra huslejer indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelsen.



Kongvejens Ejendomsselskab, Engesvang ApS

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

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.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 5,5 og 7 %, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Varebeholdninger

Varer under fremstilling og fremstillede færdigvarer måles til fremstillingspris, der indbefatter medgået materialeforbrug og direkte lønomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominal værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.



Kongevejens Ejendomsselskab, Engesvang ApS

Anvendt regnskabspraksis

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

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

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

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 betalte acontoskatter.

Eventualaktiver og -forpligtelser

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



Kongevejens Ejendomsselskab, Engesvang ApS

Resultatopgørelse

	Note	2017/2018 kr.	2016/2017 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		707.266	768.782
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		25.000	374.455
Driftsresultat		732.266	1.143.237
Andre finansielle indtægter		7.278	0
Finansielle omkostninger		-317.276	-212.200
Resultat før skat		422.268	931.037
Skat af årets resultat		-98.923	-189.186
Årets resultat		323.345	741.851
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		323.345	741.851
Resultatdisponering		323.345	741.851



Kongevejens Ejendomsselskab, Engesvang ApS

Balance 30. juni 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme		11.270.000	11.245.000
Materielle anlægsaktiver		11.270.000	11.245.000
Anlægsaktiver		11.270.000	11.245.000
Varer under fremstilling		2.372.967	500.000
Varebeholdninger		2.372.967	500.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		67.545	0
Andre tilgodehavender		302.592	0
Periodeafgrænsningsposter		3.492	0
Tilgodehavender		373.629	0
Likvide beholdninger		420.931	282.348
Omsætningsaktiver		3.167.527	782.348
Aktiver		14.437.527	12.027.348

Kongevejens Ejendomsselskab, Engesvang ApS

Balance 30. juni 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	1	200.000	200.000
Overført resultat	2	5.026.512	4.703.167
Egenkapital		5.226.512	4.903.167
Hensættelser til udskudt skat		872.998	858.272
Hensatte forpligtelser		872.998	858.272
Gæld til realkreditinstitutter		6.449.550	5.601.979
Langfristede gældsforpligtelser	3	6.449.550	5.601.979
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		215.379	204.655
Gæld til banker		15.210	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		191.118	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	4	1.434.784	427.299
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		31.976	31.976
Kortfristede gældsforpligtelser		1.888.467	663.930
Gældsforpligtelser		8.338.017	6.265.909
Passiver		14.437.527	12.027.348
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

Kongevejens Ejendomsselskab, Engesvang ApS

Noter

	2017/2018	2016/2017	
1. Virksomhedskapital			
Saldo primo	200.000	200.000	
Saldo ultimo	200.000	200.000	
Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.			
2. Overført resultat			
Saldo primo	4.703.167	3.961.316	
Årets tilgang	323.345	741.851	
Saldo ultimo	5.026.512	4.703.167	
3. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	6.449.550	215.379	5.573.472
	6.449.550	215.379	5.573.472
4. Anden gæld			
Selskabsskat	142.859		139.413
Anden gæld	1.291.925		287.886
	1.434.784		427.299

5. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for engagement i pengeinstitut er der givet pant i følgende:

Ejerptb. i grunde og bygninger nom. kr. 1.180.000 med en bogført værdi kr. 4.945.000.

Selskabet har givet pant i sine ejendomme til sikkerhed for realkreditgæld. Det samlede pant udgør 6.930.000 kr. og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør på balancedagen 10.055.000 kr.