

Kongevejens Ejendomsselskab, Engesvang ApS

Krattet 14

7442 Engesvang

CVR-nr. 16674303

Årsrapport for 2015/16

23. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 25. oktober 2016

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 2015 - 30. juni 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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 20. oktober 2016

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 2015 - 30. juni 2016 på grundlag af de oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven om opstilling af finansielle oplysninger i overensstemmelse med international standard om beslægtede opgaver, ISRS 4410 (ajourført), 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 20. oktober 2016

AKTIV REVISION Silkeborg
Registreret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 14788107

Finn Hønholt Christensen
Registreret revisor



Kongevejens Ejendomsselskab, Engesvang ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Kongevejens Ejendomsselskab, Engesvang ApS Krattet 14 7442 Engesvang
CVR-nr.	16674303
Stiftelsesdato	1. januar 1993
Hjemsted	Ikast-Brande
Regnskabsår	1. juli 2015 - 30. juni 2016
Direktion	Peter Lindved, Direktør
Revisor	AKTIV REVISION Silkeborg Registreret Revisionsanpartsselskab Navervej 1 8600 Silkeborg CVR-nr.: 14788107
Pengeinstitut	Nordea Vestergade 13 8600 Silkeborg



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 2015 - 30. juni 2016 udviser et resultat på kr. 292.306, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en balancesum på kr. 11.745.718, og en egenkapital på kr. 4.161.316.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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



Kongevejens Ejendomsselskab, Engesvang ApS

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Kongevejens Ejendomsselskab, Engesvang ApS for 2015/16 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 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.

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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Huslejeindtægter indregnes som omsætning efter faktureringsprincippet.



Kongevejens Ejendomsselskab, Engesvang ApS

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

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 7 og 8 %, 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealisationsværdien for at imødegå 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.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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 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 nominal 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 acontoskatte.

Eventualaktiver og -forpligtelser

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



Kongevejens Ejendomsselskab, Engesvang ApS

Resultatopgørelse

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		646.075	689.949
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-34.529	858.564
Driftsresultat		611.546	1.548.513
Finansielle indtægter		5.833	0
Finansielle omkostninger		-239.959	-313.419
Resultat før skat		377.420	1.235.094
Skat af årets resultat		-85.114	-295.554
Årets resultat		292.306	939.540
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		292.306	939.540
Resultatdesponering		292.306	939.540



Kongevejens Ejendomsselskab, Engesvang ApS

Balance 30. juni 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	1	11.156.000	10.992.000
Materielle anlægsaktiver		11.156.000	10.992.000
Anlægsaktiver		11.156.000	10.992.000
Andre tilgodehavender		505.833	0
Tilgodehavender		505.833	0
Likvide beholdninger		83.885	1.208.346
Omsætningsaktiver		589.718	1.208.346
Aktiver		11.745.718	12.200.346



Kongevejens Ejendomsselskab, Engesvang ApS

Balance 30. juni 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	2	200.000	200.000
Overført resultat	3	3.961.316	3.669.010
Egenkapital		4.161.316	3.869.010
Hensættelser til udskudt skat		777.324	764.408
Hensatte forpligtelser		777.324	764.408
Gæld til realkreditinstitutter		6.089.817	6.087.955
Langfristede gældsforpligtelser	4	6.089.817	6.087.955
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		198.141	192.985
Modtagne forudbetalinger fra kunder		18.512	7.620
Selskabsskat		122.232	78.034
Anden gæld		292.400	301.297
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		85.976	899.037
Kortfristede gældsforpligtelser		717.261	1.478.973
Gældsforpligtelser		6.807.078	7.566.928
Passiver		11.745.718	12.200.346
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

Kongevejens Ejendomsselskab, Engesvang ApS

Noter

	2015/16	2014/15	
1. Investeringsejendomme			
Kostpris primo	9.386.929	9.361.419	
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	25.510	
Kostpris ultimo	9.386.929	9.386.929	
Dagsværdireguleringer primo	1.605.071	659.581	
Årets reguleringer	164.000	945.490	
Dagsværdireguleringer ultimo	1.769.071	1.605.071	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	11.156.000	10.992.000	
2. Virksomhedskapital			
Saldo primo	200.000	200.000	
Saldo ultimo	200.000	200.000	
Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.			
3. Overført resultat			
Saldo primo	3.669.010	2.729.470	
Årets tilgang	292.306	939.540	
Saldo ultimo	3.961.316	3.669.010	
4. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	6.089.817	198.141	4.940.441
	6.089.817	198.141	4.940.441

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. 4.756.000.

Selskabet har givet pant i sine grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditgæld. Det samlede pant udgør 6.433.000 kr. og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør på balancedagen 9.940.000 kr.