

A/S Kongevejens Blokhuse

c/o Advokaternes Ejendomsadministration, Esplanaden 14, 1263 København K

CVR-nr. 20 97 07 15

Årsrapport

1. april 2015 - 31. marts 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. september 2016.

H. C. Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. april 2015 - 31. marts 2016	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2015 - 31. marts 2016 for A/S Kongevejens Blokhuse.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2015 - 31. marts 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 1. september 2016

Direktion

H. C. Hansen

Bestyrelse

Peter Mortensen

Ole Elgaard Nielsen

Søren Lynggaard Petersen

Jan Martens

Jens Anker Hansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionærerne i A/S Kongevejens Blokhuse

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for A/S Kongevejens Blokhuse for regnskabsåret 1. april 2015 - 31. marts 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2015 - 31. marts 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 1. september 2016

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Carsten Ingemann Johansen
statsautoriseret revisor

Henrik Sattrup
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	A/S Kongevejens Blokhuse c/o Advokaternes Ejendomsadministration Esplanaden 14 1263 København K CVR-nr.: 20 97 07 15 Regnskabsår: 1. april - 31. marts
Bestyrelse	Peter Mortensen Ole Elgaard Nielsen Søren Lynggaard Petersen Jan Martens Jens Anker Hansen
Direktion	H. C. Hansen
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmegade 45 2100 København Ø
Ejendommen	Ejendommen er opført i 1945 og 1946 som udlejningsejendom. Ejendommen består af 120 lejemål med et samlet boligareal på 7.164 etm. Matr. nr. Virum by, Virum 5LK, 5 LL og 5 LN. Beliggende Akacievej 4-18, Hasselvej 13-19 og Kongevejen 179-203, 2830 Virum. Ejendommen er forsikret hos AIG Europe Limited.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og forestå drift af en udlejningsejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 5.788 t.kr. mod 5.709 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 926 t.kr. mod 2.897 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har genoptaget renoveringspolitikken fra tidligere år hvor lejligheder renoveres i forbindelse med lejerudskiftning. I 2015/16 er der foretaget renovering af to lejligheder samt udskiftning af køkken i yderligere en lejlighed. Som følge af ejendommens alder anvendes der ligeledes betydelige beløb på større og mindre løbende vedligeholdelse. Disse omkostninger dækkes dog delvist af hensættelser til GI §18b. På den baggrund må selskabets resultat betragtes som forventeligt.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/S Kongevejens Blokhuse er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendommen

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendommen m.m. og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og tab på lejere.

Omkostninger vedrørende investeringsejendommen

Omkostninger vedrørende investeringsejendommen indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendommen, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendommen

Værdiregulering af investeringsejendommen indeholder værdireguleringer af ejendommen og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendommen.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger, inklusive feriepenge samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejder.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt rentetillæg og godtgørelse vedrørende skattebetalinger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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

Balancen

Investeringsejendommen

Investeringsejendommen måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendommen måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Ejendommen værdiansættes til en vurderet markedsværdi, som fastsættes med udgangspunkt i en afkastmodel, hvori der primært indgår ejendommens fremtidige driftsafkast jf. noten til årsregnskabet vedrørende investeringsejendommen.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis 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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen forventes at ligge langt ude i fremtiden.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut, herunder Grundejernes Investeringsfond er målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. april - 31. marts

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Nettoomsætning	5.787.972	5.708.649
Andre eksterne omkostninger	-587.833	-579.415
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-3.385.207	-2.566.816
Værdiregulering af investeringsejendomme	-149.520	0
Bruttoresultat	1.665.412	2.562.418
1 Personaleomkostninger	-339.937	-347.896
Driftsresultat	1.325.475	2.214.522
Øvrige finansielle omkostninger	-114.497	-130.672
Resultat før skat	1.210.978	2.083.850
2 Skat af årets resultat	-285.445	812.993
Årets resultat	925.533	2.896.843
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	600.000	1.800.000
Overføres til overført resultat	325.533	1.096.843
Disponeret i alt	925.533	2.896.843

Balance 31. marts

Aktiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	<u>70.400.000</u>	<u>70.400.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>70.400.000</u>	<u>70.400.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>70.400.000</u>	<u>70.400.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	2.399.854	2.768.410
	Periodeafgrænsningsposter	<u>568.573</u>	<u>426.838</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>2.968.427</u>	<u>3.195.248</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.575.373</u>	<u>3.351.923</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>4.543.800</u>	<u>6.547.171</u>
	Aktiver i alt	<u>74.943.800</u>	<u>76.947.171</u>

Balance 31. marts

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital		
4 Aktiekapital	600.000	600.000
5 Overført resultat	55.437.754	55.112.222
6 Foreslået udbytte for regnskabsåret	600.000	1.800.000
Egenkapital i alt	<u>56.637.754</u>	<u>57.512.222</u>
Hensatte forpligtelser		
7 Hensættelser til udskudt skat	9.455.820	9.488.730
8 Andre hensatte forpligtelser	1.848.806	2.233.851
Hensatte forpligtelser i alt	<u>11.304.626</u>	<u>11.722.581</u>
Gældsforpligtelser		
9 Prioritetsgæld Grundejernes Investeringsfond	3.223.616	3.329.864
Deposita	1.221.546	1.096.129
Forudbetalt leje	1.332.864	1.181.557
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.778.026</u>	<u>5.607.550</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	105.258	101.040
Leverandører af varer og tjenesteydelser	625.757	138.296
Selskabsskat	136.221	322.160
Anden gæld	347.320	1.534.219
Periodeafgrænsningsposter	8.838	9.103
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.223.394</u>	<u>2.104.818</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>7.001.420</u>	<u>7.712.368</u>
Passiver i alt	<u>74.943.800</u>	<u>76.947.171</u>
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11 Eventualposter		

Noter

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	334.264	333.367
Andre omkostninger til social sikring	3.621	12.185
Personaleomkostninger i øvrigt	<u>2.052</u>	<u>2.344</u>
	<u>339.937</u>	<u>347.896</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	318.355	509.992
Årets regulering af udskudt skat	-32.910	-1.296.410
Regulering af tidligere års skat	<u>0</u>	<u>-26.575</u>
	<u>285.445</u>	<u>-812.993</u>

Noter

	<u>31/3 2016</u>	<u>31/3 2015</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	10.521.364	10.521.364
Tilgang i årets løb	<u>149.520</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>10.670.884</u>	<u>10.521.364</u>
Regulering til dagsværdi primo	59.878.636	59.878.636
Korrektion af tidligere regulering til dagsværdi	<u>-149.520</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>59.729.116</u>	<u>59.878.636</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>70.400.000</u>	<u>70.400.000</u>

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2015 er kr. 88.000.000.

Ved beregning af ejendommens markedsværdi efter afkastmodel (bogført værdi) er der anvendt en afkastprocent på 3,59%.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte afkastprocent har væsentlig indflydelse på værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom.

4. Aktiekapital

Aktiekapital primo	<u>600.000</u>	<u>600.000</u>
	<u>600.000</u>	<u>600.000</u>

Aktiekapitalen består af 6.000 aktier á 100 kr. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

5. Overført resultat

Overført resultat primo	55.112.221	54.015.379
Årets overførte overskud eller underskud	<u>325.533</u>	<u>1.096.843</u>
	<u>55.437.754</u>	<u>55.112.222</u>

Noter

	<u>31/3 2016</u>	<u>31/3 2015</u>
6. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte primo	1.800.000	1.000.000
Udloddet udbytte	-1.800.000	-1.000.000
Udbytte for regnskabsåret	<u>600.000</u>	<u>1.800.000</u>
	<u>600.000</u>	<u>1.800.000</u>
7. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat primo	9.490.918	10.785.140
Udskudt skat af årets resultat	<u>-35.098</u>	<u>-1.296.410</u>
	<u>9.455.820</u>	<u>9.488.730</u>
8. Andre hensatte forpligtelser		
Vedligeholdelsestilsvare overfor lejerne GI § 18b primo	2.295.294	2.703.723
Årets ændring i andre hensatte forpligtelser	<u>-446.488</u>	<u>-469.872</u>
	<u>1.848.806</u>	<u>2.233.851</u>
9. Prioritetsgæld Grundejernes Investeringsfond		
GI 3% (hovedstol t.kr. 1.560)	1.238.722	1.279.832
GI 3% (hovedstol t.kr. 1.818)	1.677.832	1.730.140
GI 4,5% (hovedstol t.kr. 450)	<u>412.320</u>	<u>420.932</u>
	3.328.874	3.430.904
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-105.258</u>	<u>-101.040</u>
	<u>3.223.616</u>	<u>3.329.864</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.768.168</u>	<u>2.897.715</u>
10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til Grundejernes Investeringsfond, i alt t.kr. 3.329, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. marts 2016 udgør t.kr. 70.400.		

Noter

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Der er tinglyst ejerpantebrev på i alt t.kr. 2.070, som giver pant i selskabets grunde og bygninger. Pantebrevet er konverteret til digitalt tinglysningssystem og er ikke stillet som sikkerhed på balancedagen.

11. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Indvendig vedligeholdelsesforpligtigelse i henhold til boligreguleringslovens §22 udgør pr. balancedagen i alt t.kr. 1.714.

Vedligeholdelsestilsvaret i henhold til boligreguleringslovens §18 udgør pr. balancedagen kr. 0.