



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

KONGELUNDPARKEN I APS

C/O NICKLAS TEIS POULSEN, KONGELUNDSVEJ 40, 2. TH., 2300 KØBENHAVN S

ÅRSRAPPORT

2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 26. oktober 2016

Berit Næss

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. juni 2015 - 31. maj 2016	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Kongelundsparken I ApS c/o Nicklas Teis Poulsen Kongelundsvej 40, 2. th. 2300 København S
	CVR-nr.: 24 73 25 17 Stiftet: 14. november 1984 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. juni 2015 - 31. maj 2016
Bestyrelse	Nicklas Teis Poulsen, formand Gert Gøranson Hans Chr. Nielsen Maja Bløndal Mia Pedersen
Direktion	Berit Næss
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	BankNordik Kongelundsvej 267 2770 Kastrup

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juni 2015 - 31. maj 2016 for Kongelundsparken I ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2015 - 31. maj 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 12. oktober 2016

Direktion

Berit Næss

Bestyrelse

Nicklas Teis Poulsen
Formand

Gert Gøranson

Hans Chr. Nielsen

Maja Bløndal

Mia Pedersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Kongelundsparken I ApS

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kongelundsparken I ApS for regnskabsåret 1. juni 2015 - 31. maj 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2015 - 31. maj 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 12. oktober 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Gregers Paulsen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af fast ejendom til beboelse.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Kongelundsparken I ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som 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 fraga 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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen udgør de opkrævede beløb af årets lejeindtægt.

Ejendommens omkostninger og vedligeholdelse

I ejendommens omkostninger og vedligeholdelse indregnes omkostninger, der er afholdt i året til direkte drift og vedligeholdelse, samt afskrivninger på ejendommen.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelsen, kontorlokaler, kontoromkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Ejendomme anskaffet før 31. maj 2003 måles dog til ejendomsvurderingen 1. januar 1998 med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Ejendomsvurderingen 1. januar 1998 betragtes som kostpris efter overgangsreglerne i bekendtgørelse nr. 263 af 19. april 2004 til årsregnskabsloven.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	100 år	ca. 70%
Skralderum, installationer mv.....	10-25 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-10 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. 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, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Denne praksis gælder for finansielle forpligtelser påtaget efter 31. maj 2003, jf. bekendtgørelse nr. 263 af 19. april 2004 til årsregnskabsloven.

For finansielle forpligtelser påtaget før 31. maj 2003 gælder, at de er indregnet til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JUNI - 31. MAJ

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		361.483	399.847
Administrationsomkostninger.....		-86.763	-80.523
DRIFTSRESULTAT		274.720	319.324
Andre finansielle indtægter.....		315	357
Andre finansielle omkostninger.....		-150.043	-97.400
RESULTAT FØR SKAT		124.992	222.281
Skat af årets resultat.....		0	0
ÅRETS RESULTAT		124.992	222.281
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		124.992	222.281
I ALT		124.992	222.281

BALANCE 31. MAJ

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger.....		3.986.372	4.010.597
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		19.158	24.267
Materielle anlægsaktiver.....		4.005.530	4.034.864
ANLÆGSAKTIVER.....		4.005.530	4.034.864
Andre tilgodehavender.....		135.817	139.960
Periodeafgrænsningsposter.....		55.000	49.000
Tilgodehavender.....		190.817	188.960
Likvider.....		699.141	113.836
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		889.958	302.796
AKTIVER.....		4.895.488	4.337.660

BALANCE 31. MAJ

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Virksomhedskapital.....		226.800	226.800
Reserve for opskrivninger.....		2.576.616	2.576.616
Overført underskud.....		-559.744	-684.736
EGENKAPITAL.....	1	2.243.672	2.118.680
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.682.273	1.729.140
Anden gæld.....		206.126	203.675
Langfristede gældsforpligtelser.....	2	1.888.399	1.932.815
Kortfristet del af langfristet gæld.....	2	116.588	99.421
Anden gæld.....		646.829	186.744
Kortfristede gældsforpligtelser.....		763.417	286.165
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		2.651.816	2.218.980
PASSIVER.....		4.895.488	4.337.660
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

NOTER

			2015/16 kr.	2014/15 kr.	Note
Egenkapital					1
	Virksomheds- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført underskud	I alt	
Egenkapital 1. juni 2015.....	226.800	2.576.616	-684.736	2.118.680	
Forslag til årets resultatdisponering.....			124.992	124.992	
Egenkapital 31. maj 2016.....	226.800	2.576.616	-559.744	2.243.672	

Virksomhedskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

Langfristede gældsforpligtelser					2
	1/6 2015 gæld i alt	31/5 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter...	1.828.561	1.798.861	116.588	1.221.512	
Anden gæld.....	203.675	206.126	0	0	
	2.032.236	2.004.987	116.588	1.221.512	

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

3

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.798.861 kr., er der givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. maj 2016 udgør 3.986.372 kr.

Ejerpantebrev nom. 1.000.000 kr., i ovennævnte ejendom, ligger til sikkerhed for selskabets bankengagement.