

Kongensgaard ApS

Voldbjergvej 14 A, 2.

8240 Risskov

CVR-nr. 26 53 67 31

Årsrapport

2016/17

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

den 04/01 2018

Thomas Lund Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	10
Balance 30. september	11
Noter til årsrapporten	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

Kongensgaard ApS
Voldbjergvej 14 A, 2.
8240 Risskov

CVR-nr.: 26 53 67 31
Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september
Hjemsted: Århus

Direktion

Thomas Lund Hansen

Revisor

FER Fyns Erhvervsrevision
Statsautoriserede revisorer
Østre Stationsvej 43, 1. tv.
5000 Odense C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Kongensgaard 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. september 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 4. januar 2018

Direktion

Thomas Lund Hansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Kongensgaard ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kongensgaard ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 4. januar 2018

FER FYNS ERHVERVSREVISION
STATSAUTORISEREDE REVISORER
CVR-nr. 21 44 75 87

Jakob Bødker
Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har bestået i projektering og opførsel af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på kr. 10.071.386, og selskabets balance pr. 30. september 2017 udviser en egenkapital på kr. 2.444.698.

Investeringer

Selskabet udvikler over de næste par år et byggeretsfelt på ca. 10.000 kvm. i Odense City i tilknytning til gågadesystemet med et betydeligt vækstpotentiale.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016/17 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kongensgaard ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016/17 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 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 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som 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 i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendomme som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskontingsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. september 2017 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat til 6%, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer med 10 års løbetid på 0,5% korrigeret for risikotillæg.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Udbytte

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

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat 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 efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Bruttofortjeneste		92.920	-233.709
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>14.144.663</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		14.237.583	-233.709
Finansielle indtægter	2	3.992	577
Finansielle omkostninger	3	<u>-1.329.541</u>	<u>-1.213.548</u>
Resultat før skat		12.912.034	-1.446.680
Skat af årets resultat	4	<u>-2.840.648</u>	<u>318.270</u>
Årets resultat		<u>10.071.386</u>	<u>-1.128.410</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>10.071.386</u>	<u>-1.128.410</u>
		<u>10.071.386</u>	<u>-1.128.410</u>

Balance 30. september

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	5	36.669.400	0
Investeringsjendomme under opførelse	5	<u>13.500.000</u>	<u>36.024.737</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>50.169.400</u>	<u>36.024.737</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>50.169.400</u>	<u>36.024.737</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		158.522	87.485
Andre tilgodehavender		36.561	1.558.382
Selskabsskat		271.178	318.270
Periodeafgrænsningsposter		<u>6.930</u>	<u>52.091</u>
Tilgodehavender		<u>473.191</u>	<u>2.016.228</u>
Likvide beholdninger		<u>2.569</u>	<u>89.310</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>475.760</u>	<u>2.105.538</u>
Aktiver i alt		<u>50.645.160</u>	<u>38.130.275</u>

Balance 30. september

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>2.319.698</u>	<u>-7.751.688</u>
Egenkapital	6	<u>2.444.698</u>	<u>-7.626.688</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>3.111.826</u>	<u>0</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>3.111.826</u>	<u>0</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		218.642	63.844
Gæld til tilknyttede virksomheder		44.441.790	45.492.161
Anden gæld		<u>428.204</u>	<u>200.958</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>45.088.636</u>	<u>45.756.963</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>45.088.636</u>	<u>45.756.963</u>
Passiver i alt		<u>50.645.160</u>	<u>38.130.275</u>
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter og ejerforhold	9		

Noter til årsrapporten

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	14.144.663	0
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>14.144.663</u>	<u>0</u>
	<u>14.144.663</u>	<u>0</u>
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	3.992	577
	<u>3.992</u>	<u>577</u>
	<u>3.992</u>	<u>577</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	1.329.073	1.213.206
Andre finansielle omkostninger	468	342
	<u>1.329.541</u>	<u>1.213.548</u>
	<u>1.329.541</u>	<u>1.213.548</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-271.178	-318.270
Årets udskudte skat	3.111.826	0
	<u>2.840.648</u>	<u>-318.270</u>
	<u>2.840.648</u>	<u>-318.270</u>

Noter til årsrapporten

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsej endomme	Investeringsej endomme und er opførelse
Kostpris 1. oktober 2016	0	36.024.737
Tilgang i årets løb	22.524.737	0
Afgang i årets løb	0	-22.524.737
Kostpris 30. september 2017	<u>22.524.737</u>	<u>13.500.000</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2016	0	0
Årets værdireguleringer	<u>14.144.663</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 30. september 2017	<u>14.144.663</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017	<u>36.669.400</u>	<u>13.500.000</u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Dagsværdien af ejendommen er beregnet på baggrund af norm-huslejeindtægter og realiserede driftsudgifter i 2016/17 og kapitaliseret med 6%.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. september 2017 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 6 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,25% kr.	Basis kr.	0,25 % kr.
Afkastprocent	<u>5,75</u>	<u>6,00</u>	<u>6,25</u>
Dagsværdi	<u>38.263.722</u>	<u>36.669.400</u>	<u>35.202.624</u>
Ændring i dagsværdi	<u>1.594.322</u>	<u>0</u>	<u>-1.466.776</u>

Noter til årsrapporten

6 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2016	125.000	-7.751.688	-7.626.688
Årets resultat	0	10.071.386	10.071.386
Egenkapital 30. september 2017	125.000	2.319.698	2.444.698

Selskabskapitalen består af 125.000 anpartar à nominelt kr. 1. Ingen anpartar er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

7 Eventualposter m.v.

Modervirksomheden indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der givet ejerpantebrev i grunde og bygninger med t.kr. 15.000, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2017 udgør t.kr. 50.169. Pantet omfatter tillige koncernselskabers engagement med samme kreditinstitut.

9 Nærtstående parter og ejerforhold

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

TLH Holding af 01.10.2000 A/S