

K/S Kongevejen 102-104
c/o Brdr. Rønje Holding A/S, Lyngbækgårds Alle 4, 2990 Nivå

CVR-nr. 27 65 21 90

Årsrapport

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2016.



Erik Kristensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Hovedtal og nøgletal	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for K/S Kongevejen 102-104.

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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nivå, den 30. maj 2016

Bestyrelse


H/ Henrik Rønje
Direktør


Torben Rønje
Direktør

Komplementar

Komplementarselskabet Kongevejen 102-104 ApS


H/ Henrik Rønje
Direktør


Torben Rønje
Direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Kongevejen 102-104

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Kongevejen 102-104 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion henvises til note 2, der beskriver fremgangsmåden ved værdiansættelse af ejendomme til skønnet markedsværdi, herunder den skønnede afkastprocent på 6,15 %

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 30. maj 2016

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36



Claus Koskelin
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Kongevejen 102-104
c/o Brdr. Rønje Holding A/S
Lyngbækgårds Alle 4
2990 Nivå

CVR-nr.: 27 65 21 90
Stiftet: 1. marts 2004
Hjemsted: Allerød
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Ib Henrik Rønje, Direktør
Torben Rønje, Direktør

Komplementar

Komplementarselskabet Kongevejen 102-104 ApS

Revision

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Hovedtal og nøgletal

	2015	2014	2013	2012	2011
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Resultatopgørelse:					
Bruttoresultat	3.098	3.113	2.380	2.557	2.279
Resultat af ordinær primær drift	2.924	2.973	2.266	2.443	8.066
Finansielle poster, netto	-949	-1.118	-655	-1.814	-2.019
Årets resultat	1.975	1.855	1.611	629	6.047
Balance:					
Balancesum	60.347	60.870	61.018	61.422	62.486
Egenkapital	24.245	22.270	20.415	18.805	18.176
Nøgletal i %: *)					
Soliditetsgrad	40,2	36,6	33,5	30,6	29,1

*) Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens "Anbefalinger & Nøgletal 2015". Nøgletallenes definitioner fremgår af afsnittet om anvendt regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet omfatter drift og administration af ejendommen Kongevejen 102-104, Birkerød.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 3.869 t.kr. mod 3.951 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.975 t.kr. mod 1.855 t.kr. sidste år. Bestyrelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Indtjening og aktivitetsniveau forventes på samme niveau i det kommende år.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Kongevejen 102-104 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

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

Administrationsomkostninger

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

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af virksomhedens resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsregnskab, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

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”.

Anvendt regnskabspraksis

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".

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Nøgletal

Nøgletal er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens "Anbefalinger & Nøgletal 2015".

Hoved- og nøgletallene i oversigten er beregnet således:

Soliditetsgrad

$$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Aktiver i alt ultimo}}$$

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2015 kr.	2014 t.kr.
Nettoomsætning	3.869.113	3.951
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-771.163	-838
Bruttoresultat	3.097.950	3.113
Administrationsomkostninger	-174.037	-140
Driftsresultat	2.923.913	2.973
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	212.459	233
Andre finansielle indtægter	7.780	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	-1.169.527	-1.351
Årets resultat	1.974.625	1.855
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.974.625	1.855
Disponeret i alt	1.974.625	1.855

Balance 31. december

Aktiver	2015	2014
Note	kr.	t.kr.
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	56.000.000	56.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>56.000.000</u>	<u>56.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>56.000.000</u>	<u>56.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	272.276	260
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.920.952	4.438
Andre tilgodehavender	22.114	41
Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	131.250	131
Tilgodehavender i alt	<u>4.346.592</u>	<u>4.870</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>4.346.592</u>	<u>4.870</u>
Aktiver i alt	<u>60.346.592</u>	<u>60.870</u>

Balance 31. december

Passiver	2015	2014
Note	kr.	t.kr.
Egenkapital		
4 Reserve for dagsværdi på investeringsejendom	16.798.952	16.799
5 Overført resultat	7.446.019	5.471
Egenkapital i alt	24.244.971	22.270
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	21.793.371	22.076
Gæld til pengeinstitutter	11.314.012	12.418
Deposita	253.238	174
Langfristede gældsforpligtelser i alt	33.360.621	34.668
Kortfristet del af langfristet gæld	277.016	279
Gæld til pengeinstitutter	1.746.215	2.936
Leverandører af varer og tjenesteydelser	150.919	161
Gæld til tilknyttede virksomheder	30.247	46
Anden gæld	513.772	491
Periodeafgrænsningsposter	22.831	19
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.741.000	3.932
Gældsforpligtelser i alt	36.101.621	38.600
Passiver i alt	60.346.592	60.870

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	2015 kr.	2014 t.kr.
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	2.071	3
Andre renteomkostninger	1.167.456	1.348
	1.169.527	1.351
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2015	39.201.048	39.201
Kostpris 31. december 2015	39.201.048	39.201
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	16.798.952	16.799
Regulering til dagsværdi 31. december 2015	16.798.952	16.799
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	56.000.000	56.000

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. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 6,15

3. Kontant andel af selskabets stamkapital

Stamkapitalen udgør kr. 12.000.000 fordelt på kommanditistanparter a kr. 2.000.000.

Der er inden for de seneste 5 år ikke sket ændringer i stamkapitalen.

Noter

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.		
4. Reserve for dagsværdi på investeringsejendom				
Reserve for dagsværdi på investeringsejendom 1. januar 2015	16.798.952	16.799		
	16.798.952	16.799		
5. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2015	5.471.394	3.616		
Årets overførte overskud eller underskud	1.974.625	1.855		
	7.446.019	5.471		
6. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2015 kr.	Gæld i alt 31/12 2014 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	277.016	16.334.521	22.070.387	22.354
Gæld til pengeinstitutter	0	0	11.314.012	12.418
Deposita	0	0	253.238	174
	277.016	16.334.521	33.637.637	34.946

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 22.070, er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr 56.000.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der stillet sikkerhed med ejerpantebrev/skadeløsbrev i ejendommen på t.kr. 7.100.