



Tlf.: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kystvejen 29
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

KONGEFOLDEN A/S
MØGELMOSEVEJ 20, 8260 VIBY J
ÅRSRAPPORT
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 9. maj 2016

Henrik Steen Jensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Noter.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Kongefolden A/S Møgelmosevej 20 8260 Viby J
	CVR-nr.: 30 59 98 45 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Per Lilholt, Formand Lars-Erik Larsen Anette Kodahl Ledet
Direktion	Lars-Erik Larsen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Nykredit Bank A/S Domkirkepladsen 1 DK 8000 Aarhus

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Kongefolden A/S.

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. 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, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 9. maj 2016

Direktion

Lars-Erik Larsen

Bestyrelse

Per Lilholt
Formand

Lars-Erik Larsen

Anette Kodahl Ledet

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Kongefolden A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Kongefolden A/S 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 med forbehold.

Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

Vi tager forbehold for værdiansættelsen af investeringsejendommene, der i balancen er indregnet til 83 mio. kr. Investeringsejendommene er efter vores skønsmæssige vurdering værdiansat 13,6 mio. kr. for lavt, idet vi ikke mener, at det af ledelsen anvendte afkastkrav til fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene afspejler de faktisk markedsforshold, i det område hvor investeringsejendommene er beliggende. Efter indregning af skatteeffekten heraf er årets resultat og egenkapitalen angivet 10,6 mio. kr. for lavt.

Konklusion med forbehold

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, 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 oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtale i årsregnskabets note "Oplysninger om usikkerheder ved indregning og måling" angående usikkerheden om måling af selskabets investeringsejendomme.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

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.

Aarhus, den 9. maj 2016

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

Heidi Agen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb og salg af fast ejendom, investering i fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Aktierne i selskabet er solgt efter regnskabsårets udløb. Prisen på aktierne er fastsat ud fra en værdi af selskabets investeringsejendom på 83.365 tkr. Handlen er gennemført imellem uafhængige parter.

Det er ledelsens vurdering at der ikke efter regnskabsårets udløb er opstået indikationer på, at dagsværdien af selskabets investeringsejendom på tidspunktet for indgåelsen af denne aktiehandel afviger fra dagsværdien af investeringsejendommen pr. 31. december 2015.

På baggrund heraf er der i regnskabsåret 2015 foretaget en negativ dagsværdiregulering på 15.530 tkr., hvorefter den regnskabsmæssige værdi udgør 83.365 tkr.

Det er ledelsens vurdering, at der kan være usikkerhed med den foretagne værdiansættelse af selskabets ejendom, men at den under de givne markedsforhold er forsvarlig.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 11.591 tkr. og egenkapitalen pr. balancedagen udviser en saldo på tkr. 820.

Årets underskud er påvirket af nedskrivning af dagsværdien på investeringsejendommen på tkr. 15.530.

Selskabet har pr. 31.12.15 tabt halvdelen af selskabskapitalen. Ledelsen forventer at selskabskapitalen kan reetableres ved egen indtjening igennem driften.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Kautionsforpligtelsen over for Århusbugten Invest A/S er ophørt pr. 9. maj 2016, som følge af at aktierne i selskabet den 9. maj 2016 er blevet solgt til ekstern part jf, omtalen ovenfor omkring usikkerhed ved indregning og måling.

Bortset fra ovenstående er der ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Kongefolden A/S for 2015 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 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

Nettoomsætningen

Nettoomsætningen indeholder lejeindtægter ved udlejning af ejendomme. Lejeindtægter indregnes i den periode de vedrører.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter investeringsejendomme.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ud fra faktiske handelspriser eller alternativt ved anvendelse af en afkastbaserede model normalindtjeningsmetoden. Ved anvendelsen af denne model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Der henvises til omtalen i ledelsesberetningen.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisationværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

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

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 med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		2.985.990	3.119.591
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-15.529.928	0
DRIFTSRESULTAT		-12.543.938	3.119.591
Andre finansielle omkostninger.....	1	-2.301.561	-2.066.883
RESULTAT FØR SKAT		-14.845.499	1.052.708
Skat af årets resultat.....	2	3.254.148	-257.911
ÅRETS RESULTAT		-11.591.351	794.797
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-11.591.351	794.797
I ALT		-11.591.351	794.797

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme.....		83.365.378	98.895.306
Materielle anlægsaktiver.....	3	83.365.378	98.895.306
ANLÆGSAKTIVER.....		83.365.378	98.895.306
Udskudte skatteaktiver.....		3.440.151	0
Andre tilgodehavender.....		0	8.000
Periodeafgrænsningsposter.....		22.891	0
Tilgodehavender.....		3.463.042	8.000
Likvider.....		71.731	129.078
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		3.534.773	137.078
AKTIVER.....		86.900.151	99.032.384

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Selskabskapital.....		2.500.000	2.500.000
Overført overskud.....		-1.679.955	9.911.396
EGENKAPITAL.....	5	820.045	12.411.396
Gæld til realkreditinstitutter.....		58.747.255	58.318.956
Banklån.....		2.296.204	3.876.599
Deposita og forudbetalt husleje.....		1.585.692	1.586.394
Ansvarlig lånekapital.....		0	8.000.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	62.629.151	71.781.949
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	9.000.000	725.000
Gæld til pengeinstitutter.....		9.624.529	9.951.152
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		4.583.924	3.845.502
Selskabsskat.....		186.003	257.912
Anden gæld.....		20.000	16.750
Periodeafgrænsningsposter.....		36.499	42.723
Kortfristede gældsforpligtelser.....	23.450.955	14.839.039	
GÆLDSFORPLIGTELSE.....	86.080.106	86.620.988	
PASSIVER.....	86.900.151	99.032.384	
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	9		

NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			
Tilknyttede virksomheder.....	480.509	470.855	1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.821.052	1.596.028	
	2.301.561	2.066.883	
Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	186.003	257.911	2
Regulering af udskudt skat.....	-3.440.151	0	
	-3.254.148	257.911	
Materielle anlægsaktiver			
		Investeringsejendomme	3
Kostpris 1. januar 2015.....		98.895.306	
Kostpris 31. december 2015.....		98.895.306	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2015.....		0	
Årets værdireguleringer.....		-15.529.928	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2015.....		-15.529.928	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		83.365.378	
Finansielle anlægsaktiver			
		Kapitalandele i associerede virksomheder	4
Kapitalandele i associerede virksomheder (kr.)			
Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Stemme- og ejerandel
HMT Ejendomsinvest A/S, Danmark.....	-23.066.398	-9.045.952	20 %
Århusbugten Invest A/S, Danmark.....	-9.193.163	-7.261.449	25 %

Oplysninger fra associerede selskaber er pr. 31.12.14.

HMT Ejendomsinvest A/S er under konkurs.

NOTER

	Note
Egenkapital	5

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	2.500.000	9.911.396	12.411.396
Forslag til årets resultatdisponering.....		-11.591.351	-11.591.351
Egenkapital 31. december 2015.....	2.500.000	-1.679.955	820.045

Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

Selskabskapital

Selskabskapitalen er fordelt således:

A-aktier, 2.000 stk. a nom. 1.250 kr.....	2.500.000	2.500.000
	2.500.000	2.500.000

Langfristede gældsforpligtelser

	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	6
Gæld til realkreditinstitutter...	58.318.956	58.747.255	0	54.291.269	
Banklån.....	4.601.599	3.296.204	1.000.000	0	
Deposita.....	1.586.394	1.585.692	0	1.585.692	
Ansvarlig lånekapital.....	8.000.000	8.000.000	8.000.000	0	
	72.506.949	71.629.151	9.000.000	55.876.961	

Eventualposter mv.

Der er følgende aktiver optaget til 0 kr. i balancen.

Ansvarlig lånekapital hos Århusbugten Invest A/S kr. 4.500.000 ekskl. renter.

Ansvarlig lånekapital hos HMT Ejendomsinvest A/S under konkurs kr. 400.000 ekskl. renter.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk med modervirksomhed Århusbugten Invest A/S for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter tkr. 58.747, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør tkr. 83.365.

Til sikkerhed for bankgæld tkr. 12.921 har selskabet udstedt ejerpantebreve på i alt tkr. 49.200, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er tillige stillet til sikkerhed for koncernforbundne selskabers mellemværende med andre kreditinstitutter.

Selskabet har stillet selvskyldner kaution overfor Århusbugten Invest A/S vedrørende selskabets mellemværende med Nordea på i alt tkr. 30.617.

7

8

NOTER**Note****Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling****9**

Aktierne i selskabet er solgt efter regnskabsårets udløb. Prisen på aktierne er fastsat ud fra en værdi af selskabets investeringsejendom på 83.365 tkr. Handlen er gennemført imellem uafhængige parter.

Det er ledelsens vurdering at der ikke efter regnskabsårets udløb er opstået indikationer på, at dagsværdien af selskabets investeringsejendom på tidspunktet for indgåelsen af denne aktiehandel afviger fra dagsværdien af investeringsejendommen pr. 31. december 2015.

På baggrund heraf er der i regnskabsåret 2015 foretaget en negativ dagsværdiregulering på 15.530 tkr., hvorefter den regnskabsmæssige værdi udgør 83.365 tkr.

Det er ledelsens vurdering, at der kan være usikkerhed med den foretagne værdiansættelse af selskabets ejendom, men at den under de givne markedsforhold er forsvarlig.