



ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

KONGELYS EJENDOMME APS

Danasvej 38 B

1910 Frederiksberg C

CVR-nr. 32 64 70 73

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 30/5 2016

DENNIS JENSEN

Dirigents navn tillige med blokbogstaver

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4-5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6-9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	10
Balance pr. 31. december 2015	11-12
Noter	13-16

Selskab

Kongelys Ejendomme ApS
Danasvej 38 B
1910 Frederiksberg C

CVR-nummer 32 64 70 73

6. regnskabsår

Hjemsted: Frederiksberg

Direktion

Dennis Michael Jensen

Janne Sommer Gudikesen Jensen

Revision

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Buddingevej 312
2860 Søborg
CVR-nr. 19263096

Ulrik Christensen, statsautoriseret revisor

Hovedaktiviteter

Kongelys Ejendomme ApS' hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været investering og udlejning af ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets aktiviteter har givet et overskud og har dermed indfriet forventningerne til året.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtrådt betydningsfulde begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2015.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Kongelys Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

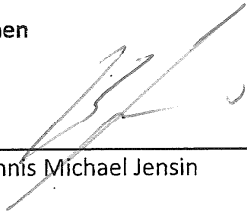
Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

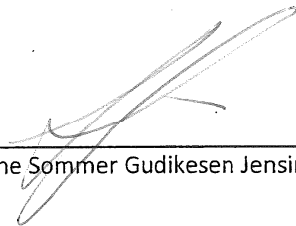
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg C, den 12. maj 2016

I direktionen



Dennis Michael Jensen



Janne Sommer Gudikesen Jensen

Til kapitalejeren i Kongelys Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Kongelys Ejendomme ApS 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.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

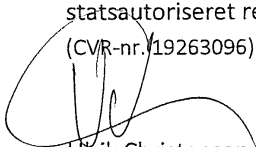
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Søborg, den 12. maj 2016

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
(CVR-nr. 19263096)


Ulrik Christensen
statsautoriseret revisor

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "nettoomsætning", "driftsomkostninger" samt "eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Som indtægtskriterium anvendes faktureringskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter årets fakturerede omsætning med fradrag af afgivne vare og kunderabatter.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drifts-, salgs-, og administrationsomkostninger.

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, amortisering af gæld til realkreditinstitutter samt rentetillæg og rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat udgør 23,5% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med Hus, Have og Rengøring Holding ApS som administrationsselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskattelovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Selskabsskat samt sambeskatningsbidrag vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under finansielle indtægter og omkostninger.



BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

AKTIVER**Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivninger påbegyndes når aktiverne er klar til ibrugtagning. Aktiverne afskrives lineært over deres forventede brugstid:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
---	------

Småanskaffelser under kr. 12.800 er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Ejendommene revurderes årligt på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

Årlige værdireguleringer indregnes over resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved en 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 afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

PASSIVER**Egenkapital**

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode. Der er hensat til udskudt skat med 22,0% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter indregnes til låneprovenuet på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til realkreditinstitutter til kursværdi på balancedagen.

Gældsforpligtelser i øvrigt

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
BRUTTOFORTJENESTE	210.089	261.527
3 Af- og nedskrivninger på anlægsaktiver	<u>-5.000</u>	<u>-2.083</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	205.089	259.444
Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi og prioritetsgæld	122.012	-2.565
1 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-110.601</u>	<u>-110.073</u>
RESULTAT FØR SKAT	216.500	146.806
2 Skat af årets resultat	<u>-44.197</u>	<u>-33.301</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>172.303</u></u>	<u><u>113.505</u></u>

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Overført resultat	172.303	113.505
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>172.303</u></u>	<u><u>113.505</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
3,7 Grunde og bygninger	5.477.000	5.352.362
3,7 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>17.917</u>	<u>22.917</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>5.494.917</u>	<u>5.375.279</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>5.494.917</u>	<u>5.375.279</u>
Andre tilgodehavender	<u>2.089</u>	<u>2.883</u>
TILGODEHAVENDER	<u>2.089</u>	<u>2.883</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>450.711</u>	<u>409.250</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>452.800</u>	<u>412.133</u>
AKTIVER I ALT	<u>5.947.717</u>	<u>5.787.412</u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	503.029	330.726
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
4 EGENKAPITAL	<u>628.029</u>	<u>455.726</u>
2 Hensættelse til udskudt skat	<u>109.733</u>	<u>77.436</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER	<u>109.733</u>	<u>77.436</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>3.913.907</u>	<u>3.941.121</u>
5 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>3.913.907</u>	<u>3.941.121</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	33.600	34.000
Kreditinstitutter i øvrigt	212.368	0
2 Skyldig selskabsskat	11.900	24.563
Leverandører af varer og tjenesteydelser	21.250	116.669
Gæld til tilknyttede virksomheder	800.076	934.876
Anden gæld	<u>216.854</u>	<u>203.021</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>1.296.048</u>	<u>1.313.129</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>5.209.955</u>	<u>5.254.250</u>
PASSIVER I ALT	<u><u>5.947.717</u></u>	<u><u>5.787.412</u></u>
6 Eventualforpligtelser		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

<u>1</u>	<u>Øvrige finansielle omkostninger</u>	<u>2015</u>	<u>2.014</u>
	Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	40.637	44.030
	Finansielle omkostninger i øvrigt	<u>69.964</u>	<u>66.043</u>
	I ALT	<u>110.601</u>	<u>110.073</u>

<u>2</u>	<u>Selskabsskat og udskudt skat</u>				
		<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Ifølge resultatopgørelse</u>	<u>2.014</u>
	Skyldig pr. 1/1 2015	24.563	77.436		
	Skat af årets resultat	11.900	32.297	44.197	33.301
	Refusion, sambeskatning	<u>-24.563</u>	<u>0</u>		
	SKYLDIG PR. 31/12 2015	<u>11.900</u>	<u>109.733</u>		
	SKAT AF ÅRETS RESULTAT			<u>44.197</u>	<u>33.301</u>

3 Anlægs- og afskrivningsoversigt, materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I ALT	31/12 2014
Kostpris pr. 1/1 2015	5.352.362	25.000	5.377.362	5.255.762
Tilgang i året	0	0	0	121.600
Afgang i året	0	0	0	0
KOSTPRIS PR. 31/12 2015	5.352.362	25.000	5.377.362	5.377.362
Opskrivning pr. 1/1 2015	0	0	0	0
Årets opskrivning	0	0	0	0
OPSKRIVNING PR. 31/12 2015	0	0	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 1/1 2015	0	2.083	2.083	0
Årets nedskrivninger	-124.638	0	0	0
Årets afskrivninger	0	5.000	5.000	2.083
Af- og nedskrivn., afgang i året	0	0	0	0
AF- OG NEDSKR. PR. 31/12 2015	-124.638	7.083	7.083	2.083
REGN. VÆRDI PR. 31/12 2015	5.477.000	17.917	5.370.279	5.375.279
Salgspris, afgang	0	0	0	
Regnskabsmæssig værdi, afgang	0	0	0	0
FORTJENESTE/TAB VED SALG	0	0	0	0
Antal ejendomme	1			
Beliggenhed	Gentofte			
Gennemsnitlig afkastkrav	5,00%			
Karakteristika	Beboelse			
Følsomhed, værdifald ved 0,5%-point stigning i afkastkrav, t.kr.	482			

4 Egenkapital	31/12 2015	31/12 2014
Virksomhedskapital pr. 31/12 2015	125.000	125.000
Overført resultat pr. 1/1 2015	330.726	217.221
Overført af årets resultat	172.303	113.505
Overført resultat pr. 31/12 2015	503.029	330.726
Forslag til udbytte for regnskabsåret pr. 1/1 2015	0	0
Udbetalt udbytte i regnskabsåret	0	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret 2015	0	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret pr. 31/12 2015	0	0
Egenkapital pr. 31/12 2015	628.029	455.726

5 Langfristede gældsforpligtelser

	31/12 2015	31/12 2014	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.947.507	3.975.121	33.600	3.600.000
I ALT	3.947.507	3.975.121	33.600	3.600.000

6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Hus, Have og Rengøring Holding ApS. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Realkreditpantebrev, nom. 3.976.000, i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på kr. 5.477.000 er deponeret som sikkerhed for engagement med realkreditinstitut.