

Ejendommen Kongevejen 3 P/S

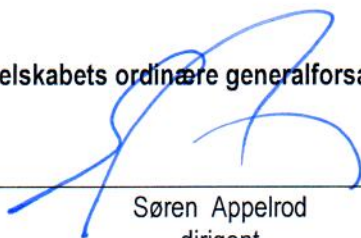
Hjemstedsadresse: Kongevejen 3, 3000 Helsingør

CVR-nummer 35 40 66 89

Årsrapport 2016/17

Regnskabsperiode 1/10 – 30/9

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30/11 2017



Søren Appelrod
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter til årsregnskabet	10

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendommen Kongevejen 3 P/S Kongevejen 3 3000 Helsingør Hjemstedskommune: Helsingør
Bestyrelse	Kenn Elmgren Søren Appelrod Jesper Fenger Smidt Niels Borum Madsen
Direktion	Søren Appelrod
Bank	Nordea Stengade 45 3000 Helsingør
Stiftelsesdato	15. juni 2013
Regnskabsår	1. oktober til 30. september

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er investering i ejendomme og udlejning heraf.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Ejendommen Kongevejen 3 P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor 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.

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

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 30. november 2017.

Direktion



Søren Appelrod

Bestyrelse



Kenn Elmgren



Jesper Fenger Smidt



Niels Borum Madsen



Søren Appelrod

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendommen Kongevejen 3 P/S for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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 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

Huslejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i den periode som de vedrører, uanset forfaldstidspunkt.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommenes drift og administration mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger samt amortisering af realkredittån.

Regnskabspraksis

Skat

Selskabet er ikke noget selvstændigt skattesubjekt, hvorfor skatten indgår i partnernes skattepligtige indkomster efter de i skattelovgivningen gældende regler.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger 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.

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

Bygninger	50	år
Installationer	5 - 10	år

Der forventes en scrapværdi på 0% efter endt afskrivningsperiode.

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Regnskabspraksis

Udbytte

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

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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. For obligati-onslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Bruttofortjeneste	897.367	897.198
2 Afskrivninger	<u>234.097</u>	<u>234.097</u>
Resultat af primær drift	663.270	663.101
Finansielle indtægter	0	0
Finansielle omkostninger	<u>290.105</u>	<u>261.303</u>
Årets resultat	<u>373.165</u>	<u>401.798</u>
Resultatdisponering:		
Overført til overført resultat	373.165	-198.202
Udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>600.000</u>
Disponeret	<u>373.165</u>	<u>401.798</u>

Balance 30. september

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Grunde og bygninger	11.005.439	11.239.536
2 Materielle anlægsaktiver	11.005.439	11.239.536
Anlægsaktiver	11.005.439	11.239.536
Andre tilgodehavender	152.195	0
Periodeafgrænsningsposter	49.215	49.215
Tilgodehavender	201.410	49.215
Likvide beholdninger	3.753	55.587
Omsætningsaktiver	205.163	104.802
Aktiver i alt	11.210.602	11.344.338

Balance 30. september

Passiver

Note	2016/17	2015/16
Selskabskapital	500.000	500.000
Overført resultat	691.803	318.638
Foreslået udbytte	0	600.000
3 Egenkapital	1.191.803	1.418.638
4 Prioritetsgæld	5.564.825	5.911.042
6 Bankgæld, langfristet	0	1.589.800
Langfristet gæld	5.564.825	7.500.842
4 Kortfristet del af prioritetsgæld	341.307	334.162
5 Bankgæld	0	100.000
Deposita, kortfristede gældsforpligtelser	509.995	509.995
Anden gæld	3.602.672	1.480.701
Kortfristet gæld	4.453.974	2.424.858
Gæld i alt	10.018.799	9.925.700
Passiver i alt	11.210.602	11.344.338
6 Ejerforhold		

Noter til årsregnskabet

2016/17

1 Personaleomkostninger

Der har ikke været beskæftiget lønnet personale i regnskabsperioden.

2 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
Anskaffelsessum 1. oktober	11.938.200
Årets tilgang	0
Årets afgang	0
Anskaffelsessum 30. september	11.938.200
Afskrivninger 1. oktober	698.664
Årets afskrivninger	234.097
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0
Afskrivninger 30. september	932.761
Regnskabsmæssig værdi 30. september	11.005.439

3 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte
Egenkapital 1. oktober	500.000	318.638	600.000
Udbetalt udbytte			-600.000
Årets resultat	0	373.165	0
Egenkapital 30. september	500.000	691.803	0

Selskabskapitalen består af 500.000 kapitalandele af kr. 1.

Noter til årsregnskabet

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>	
4	Prioritetsgæld		
	Forfald efter 5 år	4.193.898	4.568.695
	Forfald 1-5 år	1.370.926	1.342.347
	Forfald inden 1 år	341.307	334.162
		<u>5.906.132</u>	<u>6.245.204</u>
5	Bankgæld		
	Forfald efter 5 år	0	1.200.000
	Forfald 1-5 år	0	389.800
	Forfald inden 1 år	0	100.000
		<u>0</u>	<u>1.689.800</u>

6 Ejerforhold

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

Appelrod Holding ApS, Bøssemagergade 81, 3150 Hellebæk
Elmgren Holding ApS, Langstrupvej 21, 3480 Fredensborg
Niboma Invest ApS, Kongevejen 3, 3000 Helsingør
Jesper Fenger Smidt, Rosenkildevej 25, 3000 Helsingør