

## **Ejendommen Kongevejen 3 P/S**

Hjemstedsadresse: Kongevejen 3, 3000 Helsingør

**CVR-nummer 35 40 66 89**

**Årsrapport 2018/19**

Regnskabsperiode 1/10 – 30/9

**Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10/1 2020**

---

Søren Appelrod  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

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

## Selskabsoplysninger

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

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 – 30. september 2019.

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 10. januar 2020.

### Direktion

Søren Appelrod

### Bestyrelse

Kenn Elmgren

Jesper Fenger Smidt

Niels Borum Madsen

Søren Appelrod

## Regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendommen Kongevejen 3 P/S for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne fra regnskabsklasse C.

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 ejendommens 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 realkreditlån.

## 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 obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet 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

Note	2018/19	2017/18
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>820.838</b>	<b>824.121</b>
2 Afskrivninger	239.871	235.541
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>580.967</b>	<b>588.580</b>
Finansielle omkostninger	257.325	265.410
<b>Årets resultat</b>	<b>323.642</b>	<b>323.170</b>
<b>Resultatdisponering:</b>		
Overført til overført resultat	323.642	323.170
Udbytte for regnskabsåret	0	0
<b>Disponeret</b>	<b>323.642</b>	<b>323.170</b>

## Balance 30. september

### Aktiver

Note	2018/19	2017/18
Grunde og bygninger	10.818.686	11.058.557
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>	<b>10.818.686</b>	<b>11.058.557</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>10.818.686</b>	<b>11.058.557</b>
Andre tilgodehavender	100.671	0
Periodeafgrænsningsposter	49.212	49.215
<b>Tilgodehavender</b>	<b>149.883</b>	<b>49.215</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>9.480</b>	<b>35.745</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>159.363</b>	<b>84.960</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>10.978.049</b>	<b>11.143.517</b>

**Balance 30. september****Passiver**

Note	2018/19	2017/18
Selskabskapital	500.000	500.000
Overført resultat	1.338.615	1.014.973
Foreslået udbytte	0	0
<b>3 Egenkapital</b>	<b>1.838.615</b>	<b>1.514.973</b>
4 Prioritetsgæld	4.865.460	5.215.581
<b>Langfristet gæld</b>	<b>4.865.460</b>	<b>5.215.581</b>
4 Kortfristet del af prioritetsgæld	351.081	346.415
Deposita, kortfristede gældsforpligtelser	450.000	509.995
Anden gæld	3.472.893	3.556.553
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>4.273.974</b>	<b>4.412.963</b>
<b>Gæld i alt</b>	<b>9.139.434</b>	<b>9.628.544</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>10.978.049</b>	<b>11.143.517</b>
5 Ejerforhold		

## Noter til årsregnskabet

2018/19

### 1 Personalemkostninger

Der har ikke været beskæftiget lønnet personale i regnskabsperioden.

### 2 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
Anskaffelsessum 1. oktober	12.226.859
Årets tilgang	0
Årets afgang	0
Anskaffelsessum 30. september	12.226.859
Afskrivninger 1. oktober	1.168.302
Årets afskrivninger	239.871
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0
Afskrivninger 30. september	1.408.173
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>10.818.686</b>

### 3 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte
Egenkapital 1. oktober	500.000	1.014.973	0
Udbetalt udbytte			0
Årets resultat	0	323.642	0
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>500.000</b>	<b>1.338.615</b>	<b>0</b>

Selskabskapitalen består af 500.000 kapitalandele af kr. 1.

## Noter til årsregnskabet

	2018/19	2017/18
<b>4 Prioritetsgæld</b>		
Forfald efter 5 år	3.455.438	3.824.223
Forfald 1-5 år	1.410.021	1.391.358
Forfald inden 1 år	351.081	346.415
	<b>5.216.541</b>	<b>5.561.996</b>

### 5 Ejerforhold

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

Appelrod Holding ApS, Bøssebogsgade 81, 3150 Hellebæk

Elmgren Holding ApS, Langstrupvej 21, 3480 Fredensborg

Niboma Invest ApS, Kongevejen 3, 3000 Helsingør

Jesper Fenger Smidt, Rosenkildevej 25, 3000 Helsingør

Komplementar:

Aaen & Co. komplementar ApS, Kongevejen 3, 3000 Helsingør

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Søren Appelrod

---

Som Direktør NEM ID  
RID: 1286826806090  
Tidspunkt for underskrift: 12-01-2020 kl.: 15:16:37  
Underskrevet med NemID

## Søren Appelrod

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
RID: 1286826806090  
Tidspunkt for underskrift: 12-01-2020 kl.: 15:17:55  
Underskrevet med NemID

## Jesper Fenger Smidt

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-420995703276  
Tidspunkt for underskrift: 12-01-2020 kl.: 16:48:02  
Underskrevet med NemID

## Kenn Elmgren

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
RID: 1287499626256  
Tidspunkt for underskrift: 13-01-2020 kl.: 13:15:47  
Underskrevet med NemID

## Niels Borum Madsen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
RID: 1287499581012  
Tidspunkt for underskrift: 13-01-2020 kl.: 11:27:47  
Underskrevet med NemID

## Søren Appelrod

---

Som Dirigent NEM ID  
RID: 1286826806090  
Tidspunkt for underskrift: 13-01-2020 kl.: 16:07:37  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: a70ae104mxy44845377