

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

Hjemstedsadresse: Kongevejen 3, 3000 Helsingør

**CVR-nummer 35 40 66 89**

**Årsrapport 2015/16**

Regnskabsperiode 1/10 – 30/9

**Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21/11 2016**

---

Søren Appelrod  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

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

### Hovedaktivitet

Selskabets væsentligste aktivitet er investering i ejendomme og udlejning heraf.

### Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultat vurderes som tilfredsstillende og i overensstemmelse med forventningerne.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2015 - 30. september 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 – 30. september 2016.

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 21. november 2016.

### Direktion

Søren Appelrod

### Bestyrelse

Kenn Elmgren

Jesper Fenger Smidt

Niels Borum Madsen

Søren Appelrod

## Regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendommen Kongevejen 3 P/S for 2015/16 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 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

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.

#### 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.

## Regnskabspraksis

### 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 2015 - 30. september 2016**

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>897.198</b>	<b>875.394</b>
2 Afskrivninger	234.097	234.097
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>663.101</b>	<b>641.297</b>
Finansielle indtægter	0	0
Finansielle omkostninger	261.303	351.864
<b>Årets resultat</b>	<b>401.798</b>	<b>289.433</b>
<b>Resultatdisponering:</b>		
Overført til overført resultat	-198.202	289.433
Udbytte for regnskabsåret	600.000	0
<b>Disponeret</b>	<b>401.798</b>	<b>289.433</b>

**Balance 30. september****Aktiver**

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Grunde og bygninger	11.239.536	11.473.633
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>	<b>11.239.536</b>	<b>11.473.633</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>11.239.536</b>	<b>11.473.633</b>
Periodeafgrænsningsposter	49.215	49.215
<b>Tilgodehavender</b>	<b>49.215</b>	<b>49.215</b>
Likvide beholdninger	55.587	0
Omsætningsaktiver	104.802	49.215
<b>Aktiver i alt</b>	<b>11.344.338</b>	<b>11.522.848</b>

## Balance 30. september

### Passiver

Note	2015/16	2014/15
Selskabskapital	500.000	500.000
Overført resultat	318.638	516.840
Foreslået udbytte	600.000	0
<b>3 Egenkapital</b>	<b>1.418.638</b>	<b>1.016.840</b>
4 Prioritetsgæld	5.911.042	6.243.156
6 Bankgæld, langfristet	1.589.800	1.689.200
<b>Langfristet gæld</b>	<b>7.500.842</b>	<b>7.932.356</b>
4 Kortfristet del af prioritetsgæld	334.162	331.495
5 Bankgæld	100.000	173.236
Deposita, kortfristede gældsforpligtelser	509.995	509.995
Anden gæld	1.480.701	1.558.926
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>2.424.858</b>	<b>2.573.652</b>
<b>Gæld i alt</b>	<b>9.925.700</b>	<b>10.506.008</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>11.344.338</b>	<b>11.522.848</b>
6 Ejerforhold		

## Noter til årsrapporten

2015/16

### 1 Personalemkostninger

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	464.567
Årets afskrivninger	234.097
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0
Afskrivninger 30. september	698.664
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>11.239.536</b>

### 3 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte
Egenkapital 1. oktober	500.000	516.840	0
Årets resultat	0	-198.202	600.000
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>500.000</b>	<b>318.638</b>	<b>600.000</b>

Selskabskapitalen består af 500.000 kapitalandele af kr. 1.

## Noter til årsrapporten

	2015/16	2014/15
<b>4 Prioritetsgæld</b>		
Forfald efter 5 år	4.568.695	4.913.844
Forfald 1-5 år	1.342.347	1.329.312
Forfald inden 1 år	334.162	331.495
	<b>6.245.204</b>	<b>6.574.651</b>
<b>5 Bankgæld</b>		
Forfald efter 5 år	1.200.000	1.300.000
Forfald 1-5 år	389.800	389.200
Forfald inden 1 år	100.000	173.236
	<b>1.689.800</b>	<b>1.862.436</b>

### 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