

Ejendommen Kongevejen 3 P/S

Hjemstedsadresse: Kongevejen 3, 3000 Helsingør

CVR-nummer 35 40 66 89

Årsrapport 2019/20

Regnskabsperiode 1/10 – 30/9

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25/2 2021

Søren Appelrod
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsregnskabet	11

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 2019 - 30. september 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 – 30. september 2020.

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 25. februar 2021.

Direktion

Søren Appelrod

Bestyrelse

Kenn Elmgren

Jesper Fenger Smidt

Niels Borum Madsen

Søren Appelrod

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendommen Kongevejen 3 P/S for 2019/20 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 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 proventuet 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>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
Bruttofortjeneste	769.154	820.838
2 Afskrivninger	<u>239.871</u>	<u>239.871</u>
Resultat af primær drift	529.283	580.967
Finansielle omkostninger	<u>220.674</u>	<u>257.325</u>
Årets resultat	<u>308.609</u>	<u>323.642</u>
Resultatdisponering:		
Overført til overført resultat	-1.030.006	323.642
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	1.338.615	0
Udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
Disponeret	<u>308.609</u>	<u>323.642</u>

Balance 30. september

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
Grunde og bygninger	10.578.815	10.818.686
2 Materielle anlægsaktiver	10.578.815	10.818.686
Anlægsaktiver	10.578.815	10.818.686
Andre tilgodehavender	0	100.671
Periodeafgrænsningsposter	24.976	49.212
Tilgodehavender	24.976	149.883
Likvide beholdninger	30.006	9.480
Omsætningsaktiver	54.982	159.363
Aktiver i alt	10.633.797	10.978.049

Balance 30. september

Passiver

Note	2019/20	2018/19
Selskabskapital	500.000	500.000
Overført resultat	308.609	1.338.615
Foreslået udbytte	0	0
Egenkapital	808.609	1.838.615
3 Prioritetsgæld	8.058.647	4.865.460
Langfristet gæld	8.058.647	4.865.460
3 Kortfristet del af prioritetsgæld	527.988	351.081
Deposita, kortfristede gældsforpligtelser	450.000	450.000
Anden gæld	788.553	3.472.893
Kortfristet gæld	1.766.541	4.273.974
Gæld i alt	9.825.188	9.139.434
Passiver i alt	10.633.797	10.978.049
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5 Ejerforhold		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. oktober 2018	500.000	1.014.973	0	1.514.973
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	323.642	0	323.642
Egenkapital 30. september 2019	500.000	1.338.615	0	1.838.615
Egenkapital 1. oktober 2019	500.000	1.338.615	0	1.838.615
Udbetalt udbytte	0	-1.338.615	0	-1.338.615
Årets resultat	0	308.609	0	308.609
Egenkapital 30. september 2020	500.000	308.609	0	808.609

Noter til årsregnskabet

2019/20

1 Personaleomkostninger

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
	12.226.859
Anskaffelsessum 30. september	12.226.859
Afskrivninger 1. oktober	1.408.173
Årets afskrivninger	239.871
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0
	1.648.044
Afskrivninger 30. september	1.648.044
Regnskabsmæssig værdi 30. september	10.578.815

Noter til årsregnskabet

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
3	Prioritetsgæld	
	Forfald efter 5 år	5.943.809
	Forfald 1-5 år	2.114.839
	Forfald inden 1 år	527.988
		<u>8.586.635</u>
		<u>3.455.438</u>
		<u>1.410.021</u>
		<u>351.081</u>
		<u>5.216.540</u>

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Udover pantsætning for prioritetsgæld foreligger der ikke yderligere pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

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