

Ejendommen Kongevejen 3 P/S

Hjemstedsadresse: Kongevejen 3, 3000 Helsingør

CVR-nummer 35 40 66 89

Årsrapport 2022/23

Regnskabsperiode 1/10 – 30/9

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26/1 2024

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 2022 - 30. september 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 – 30. september 2023.

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 26. januar 2024.

Direktion

Søren Appelrod

Bestyrelse

Kenn Elmgren

Jesper Fenger Smidt

Niels Borum Madsen

Søren Appelrod

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendommen Kongevejen 3 P/S for 2022/23 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 sidste 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 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.

Forventede brugstider og scrapværdier revurderes årligt.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv, henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Regnskabspraksis

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.

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	2022/23	2021/22
Bruttofortjeneste	835.437	764.802
2 Afskrivninger	206.540	239.871
Resultat af primær drift	628.897	524.931
Finansielle indtægter	923.480	0
Finansielle omkostninger	290.430	178.998
Årets resultat	1.261.947	345.933
Resultatdisponering:		
Overført til overført resultat	461.947	345.933
Udbytte for regnskabsåret	800.000	0
Disponeret	1.261.947	345.933

Balance 30. september**Aktiver**

Note	2022/23	2021/22
Grunde og bygninger	9.892.533	10.099.073
2 Materielle anlægsaktiver	9.892.533	10.099.073
Anlægsaktiver	9.892.533	10.099.073
Periodeafgrænsningsposter	24.976	24.976
Tilgodehavender	24.976	24.976
Likvide beholdninger	207.089	52.967
Omsætningsaktiver	232.065	77.943
Aktiver i alt	10.124.598	10.177.016

Balance 30. september

Passiver

Note	2022/23	2021/22
Selskabskapital	500.000	500.000
Overført resultat	1.429.797	967.850
Foreslået udbytte	800.000	0
Egenkapital	2.729.797	1.467.850
3 Prioritetsgæld	5.738.891	6.994.124
Langfristet gæld	5.738.891	6.994.124
3 Kortfristet del af prioritetsgæld	476.190	532.785
Deposita, kortfristede gældsforpligtelser	600.000	450.000
Anden gæld	579.720	732.257
Kortfristet gæld	1.655.910	1.715.042
Gæld i alt	7.394.801	8.709.166
Passiver i alt	10.124.598	10.177.016
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5 Ejerforhold		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. oktober 2021	500.000	621.917	0	1.121.917
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	345.933	0	345.933
Egenkapital 30. september 2022	500.000	967.850	0	1.467.850
Egenkapital 1. oktober 2022	500.000	967.850	0	1.467.850
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	461.947	800.000	1.261.947
Egenkapital 30. september 2023	500.000	1.429.797	800.000	2.729.797

Noter til årsregnskabet

1 Personaleomkostninger

Selskabet har i regnskabsåret ikke haft ansatte ud over direktionen.

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
2 Grunde og bygninger		
Anskaffelsessum 1. oktober	12.226.859	12.226.859
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum 30. september	<u>12.226.859</u>	<u>12.226.859</u>
Afskrivninger 1. oktober	2.127.786	1.887.915
Årets afskrivninger	206.540	239.871
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
Afskrivninger 30. september	<u>2.334.326</u>	<u>2.127.786</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>9.892.533</u>	<u>10.099.073</u>
3 Prioritetsgæld		
Forfald efter 5 år	3.828.926	4.860.067
Forfald 1-5 år	1.909.965	2.134.057
Forfald inden 1 år	476.190	532.785
	<u>6.215.081</u>	<u>7.526.909</u>

Noter til årsregnskabet

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, Kongevejen 3, 3000 Helsingør
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

Søren Appelrod

Navnet returneret af dansk MitID var:
Søren Appelrod
Bestyrelsesmedlem
ID: 567330cc-ffe1-4c66-9086-55c3315a7293
Tidspunkt for underskrift: 26-01-2024 kl.: 10:08:30
Underskrevet med MitID



Søren Appelrod

Navnet returneret af dansk MitID var:
Søren Appelrod
Dirigent
ID: 567330cc-ffe1-4c66-9086-55c3315a7293
Tidspunkt for underskrift: 26-01-2024 kl.: 10:08:30
Underskrevet med MitID



Søren Appelrod

Navnet returneret af dansk MitID var:
Søren Appelrod
Direktør
ID: 567330cc-ffe1-4c66-9086-55c3315a7293
Tidspunkt for underskrift: 26-01-2024 kl.: 10:08:30
Underskrevet med MitID



Kenn Elmgren

Navnet returneret af dansk MitID var:
Kenn Erik Elmgren
Bestyrelsesmedlem
ID: b36c00e6-db47-42fb-9f50-3c12e11a6d68
Tidspunkt for underskrift: 26-01-2024 kl.: 10:15:05
Underskrevet med MitID



Jesper Fenger Smidt

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jesper Fenger Smidt
Bestyrelsesmedlem
ID: e2dd55d9-a066-44a0-9b09-f40741e6d754
Tidspunkt for underskrift: 26-01-2024 kl.: 12:48:36
Underskrevet med MitID



Niels Borum Madsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
NAVNE & ADRESSEBESKYTTET
Bestyrelsesmedlem
ID: 2c7946ec-6d97-4e80-a0f3-bd14d7edc542
Tidspunkt for underskrift: 26-01-2024 kl.: 12:15:40
Underskrevet med MitID

