

## **Konig Est ApS**

**Sandbjergvej 31**

**2970 Hørsholm**

**CVR-nr. 36 71 07 99**

**Årsrapport for 2015/16**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 15/07 2016

---

Dennis König  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. april - 30. juni	10
Balance 30. juni	11
Noter til årsrapporten	13

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2015 - 30. juni 2016 for König Est ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 14. juli 2016

### **Direktion**

Dennis König  
adm. direktør

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### ***Til kapitalejeren i König Est ApS***

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for König Est ApS for regnskabsåret 1. april 2015 - 30. juni 2016 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### **Revisors ansvar**

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udføre revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### **Konklusion**

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

#### **Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold**

Selskabet har i strid med selskabslovens § 210, stk. 1, ydet et lån til en af selskabets kapitalejere. Selskabets ledelse kan ifalde ansvar herfor. Lånet er indfriet inden balancedagen.

Selskabet har ikke rettidigt indberettet moms, A-skat og AM-bidrag til SKAT. Forholdet kan være ansvarspådragende for ledelsen.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Birkerød, den 14. juli 2016

Revisionsfirmaet Aksel Christensen  
Statsautoriseret Revisor  
CVR-nr. 18 77 04 07

Aksel Christensen  
statsautoriseret revisor

## **Selskabsoplysninger**

König Est ApS  
Sandbjergvej 31  
2970 Hørsholm

CVR-nr.               36 71 07 99  
Regnskabsår:       1. april - 30. juni  
Hjemsted:           Rudersdal

### **Direktion**

Dennis König, adm. direktør

### **Revision**

Revisionsfirmaet Aksel Christensen  
Statsautoriseret Revisor  
Blokken 90  
3460 Birkerød

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens formål er at drive investeringsvirksomhed efter skøn fra direktionen. og anden hermed beslægtet virksomhed.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

### **Udvikling i året**

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på kr. 4.097.796, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på kr. 4.147.796.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Konig Est ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten for 2015/16 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal idet det er selskabets første regnskabsperiode.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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**

### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring af værdien af ejendomme og projekter samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Nettoomsætning**

Indtægter fra salg af ejendomme og projekter indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### **Omkostninger til ejendomme og projekter**

Omkostninger til ejendomme og projekter indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### ***Investerings ejendomme***

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investerings ejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investerings ejendomme til markedsværdi

## **Anvendt regnskabspraksis**

### ***Materielle anlægsaktiver***

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar                      5            år

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### **Aktiver bestemt for salg**

Aktiver klassificeres som bestemt for salg, når deres regnskabsmæssige værdi primært vil blive genindvundet gennem et salg frem for gennem anvendelse, og salget med stor sandsynlighed gennemføres inden for et år i henhold til en samlet koordineret plan. Der afskrives og amortiseres ikke på aktivet fre det tidspunkt, hvor de klassificeres som bestemt for salg.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser 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, så forskellen mellem provenuets og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsevne.

## Resultatopgørelse 1. april - 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2015/2016</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>7.334.949</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-1.611.667</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>5.723.282</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-57.302</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>5.665.980</b>
Finansielle indtægter	2	178.250
Finansielle omkostninger	3	<u>-576.804</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>5.267.426</b>
Skat af årets resultat		<u>-1.169.630</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>4.097.796</u></b>
Overført overskud		<u>4.097.796</u>
		<b><u>4.097.796</u></b>

## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme	4	8.670.889	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>229.210</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b><u>8.900.099</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>8.900.099</u></b>	<b><u>0</u></b>
Aktiver bestemt for salg		<u>1.923.753</u>	<u>0</u>
<b>Varebeholdninger</b>		<b><u>1.923.753</u></b>	<b><u>0</u></b>
Andre tilgodehavender		<u>757.438</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>757.438</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>76.628</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>2.757.819</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>11.657.918</u></b>	<b><u>0</u></b>

## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		50.000	0
Overført resultat		4.097.796	0
<b>Egenkapital</b>	6	<b><u>4.147.796</u></b>	<b><u>0</u></b>
Andre kreditinstitutter		5.000.000	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b><u>5.000.000</u></b>	<b><u>0</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		88.775	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		740.811	0
Selskabsskat		1.169.630	0
Anden gæld		510.906	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.510.122</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>7.510.122</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>11.657.918</u></b>	<b><u>0</u></b>
Leje og leasingforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Noter til årsrapporten

	<u>2015/2016</u> kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>	
Lønninger	1.609.423
Andre omkostninger til social sikring	<u>2.244</u>
	<b><u><u>1.611.667</u></u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>
	<u>2015/2016</u> kr.
<b>2 Finansielle indtægter</b>	
Andre finansielle indtægter	<u>178.250</u>
	<b><u><u>178.250</u></u></b>
	<u>2015/2016</u> kr.
<b>3 Finansielle omkostninger</b>	
Andre finansielle omkostninger	576.456
Kursreguleringer omkostninger	<u>348</u>
	<b><u><u>576.804</u></u></b>

## Noter til årsrapporten

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Tilgang i årets løb	9.670.889
Afgang i årets løb	<u>-1.000.000</u>
Kostpris 30. juni 2016	<u>8.670.889</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016</b>	<b><u><u>8.670.889</u></u></b>

### 5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. april 2015	0
Tilgang i årets løb	<u>286.512</u>
Kostpris 30. juni 2016	<u>286.512</u>
Opskrivninger 1. april 2015	<u>0</u>
Opskrivninger 30. juni 2016	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. april 2015	0
Årets afskrivninger	<u>57.302</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2016	<u>57.302</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016</b>	<b><u><u>229.210</u></u></b>

### 6 Egenkapital

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. april 2015	50.000	0	50.000
Årets resultat	<u>0</u>	<u>4.097.796</u>	<u>4.097.796</u>
<b>Egenkapital 30. juni 2016</b>	<b><u><u>50.000</u></u></b>	<b><u><u>4.097.796</u></u></b>	<b><u><u>4.147.796</u></u></b>



## Noter til årsrapporten

### 6 Egenkapital (Fortsat)

Selskabskapitalen består af 50 anparter à nominelt kr. 0. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13	2011/12
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Selskabskapital 1.					
april 2015	50.000	0	0	0	0
Tilgang i året	0	0	0	0	0
Afgang i året	0	0	0	0	0
<b>Selskabskapital 30. juni 2016</b>	<b>50.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. april 2015	Gæld 30. juni 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Andre kreditinstitutter	0	5.000.000	0	0
	<b>0</b>	<b>5.000.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 8 Leje og leasingforpligtelser

#### Leje og leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser fra operationel leasing.

Samlede fremtidige leasingydelser:

Inden for et år

2015/16  
kr.

75.080

**75.080**

## **Noter til årsrapporten**

### **9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t. kr. 5.500 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t. kr. 5.500 til sikkerhed for andre kreditinstitutter, mens ejerpantebreve for t. kr 0 er i selskabets egen besiddelse.