



Tlf.: 96 57 48 00
hobro@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Nytorv 12, Box 170
DK-9500 Hobro
CVR-nr. 20 22 26 70

KONG HANS GADE APS
SKIBBROGADE 3, 9000 AALBORG
ÅRSRAPPORT
5. AUGUST 2016 - 30. JUNI 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 7. juli 2017

Martin Risager

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors reviewerklæring.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 5. august 2016 - 30. juni 2017	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Kong Hans Gade ApS Skibbrogade 3 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 37 91 25 81 Stiftet: 5. august 2016 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 5. august 2016 - 30. juni 2017
Direktion	Martin Risager
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nytorv 12, Box 170 9500 Hobro
Pengeinstitut	Jyske Bank Toldbod Plads 1 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 5. august 2016 - 30. juni 2017 for Kong Hans Gade 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 5. august 2016 - 30. juni 2017.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjallerup, den 5. juli 2017

Direktion:

Martin Risager

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVIEWERKLÆRING

Til kapitalejeren i Kong Hans Gade ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Kong Hans Gade ApS for regnskabsåret 5. august 2016 - 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 5. august 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hobro, den 5. juli 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Thomas Nielsen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling

Årets resultat er tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 5. AUGUST - 30. JUNI

	Note	2016/17 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		43.145
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		4.039.737
DRIFTSRESULTAT		4.082.882
Andre finansielle indtægter.....	1	8.443
Andre finansielle omkostninger.....	2	-87.315
RESULTAT FØR SKAT		4.004.010
Skat af årets resultat.....	3	-877.837
ÅRETS RESULTAT		3.126.173
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		2.000.000
Overført resultat.....		1.126.173
I ALT		3.126.173

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2017 kr.
Investeringsejendomme.....		12.550.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	12.550.000
ANLÆGSAKTIVER.....		12.550.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		13.050
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		640.674
Andre tilgodehavender.....		4.435
Tilgodehavender.....		658.159
Likvide beholdninger.....		1.544.500
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.202.659
AKTIVER.....		14.752.659
PASSIVER		
Anpartskapital.....		50.000
Overført overskud.....		1.126.173
Forslag til udbytte.....		2.000.000
EGENKAPITAL.....	5	3.176.173
Hensættelse til udskudt skat.....		881.809
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		881.809
Gæld til realkreditinstitutter.....		8.664.584
Deposita og forudbetalt leje.....		172.500
Anden gæld.....		1.528.765
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	10.365.849
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	306.028
Anden gæld.....		10.000
Periodeafgrænsningsposter.....		12.800
Kortfristede gældsforpligtelser.....		328.828
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		10.694.677
PASSIVER.....		14.752.659
Eventualposter mv.....	7	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	8	
Medarbejderforhold.....	9	

NOTER

	2016/17 kr.	Note
Andre finansielle indtægter		1
Tilknyttede virksomheder.....	8.443	
	8.443	
Andre finansielle omkostninger		2
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	87.315	
	87.315	
Skat af årets resultat		3
Regulering af udskudt skat.....	877.837	
	877.837	
Materielle anlægsaktiver		4
	Investerings- ejendomme	
Tilgang.....	8.510.263	
Kostpris 30. juni 2017.....	8.510.263	
Årets værdireguleringer.....	4.039.737	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2017.....	4.039.737	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017.....	12.550.000	

Ejendommene er beliggende i Aalborg og er ejerlejligheder bygget til beboelse. Ejendommene blev opført i 2016/17. Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringejendommens driftsafkast og et afkastkrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende år forventes at ligge omkring 523 tkr., hvilket bygger på en årlig leje pr. kvadratmeter på 1.250 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 47 tkr., samt en udlejningsprocent på 100%.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 4,15%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 4,15% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for området.

NOTER

					Note
Egenkapital					5
	Anpartskapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt	
Egenkapital 5. august 2016.....	50.000	0	0	50.000	
Forslag til årets resultatdisponering.....		1.126.173	2.000.000	3.126.173	
Egenkapital 30. juni 2017.....	50.000	1.126.173	2.000.000	3.176.173	
 Langfristede gældsforpligtelser					6
	5/8 2016 gæld i alt	30/6 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	0	8.800.749	136.165	8.262.442	
Deposita og forudbetalt leje.....	0	172.500	0	126.500	
Anden gæld.....	0	1.698.628	169.863	849.314	
	0	10.671.877	306.028	9.238.256	
 Eventualposter mv.					7
Eventualforpligtelser					
Ingen.					
Hæftelse i sambeskatningen					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for M. Risager Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					8
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 8.943 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør 12.550 tkr.					
 Medarbejderforhold					9
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:					
1					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Kong Hans Gade ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.