

**Kongealle, Helsingør ApS**

**Fabriksvej 3  
3000 Helsingør**

**CVR nr. 81 68 81 17**

**Årsrapport for 2018/19  
(01.07.18 - 30.06.19)**

**(Selskabets 43. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 18. september 2019

Dirigent:



Christian Bager

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning.....	4
Revisors erklæring om assistance .....	5
Selskabsoplysninger .....	6
Ledelsesberetning .....	7
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni .....	8
Balance 30. juni.....	9
Anvendt regnskabspraksis .....	11
Noter til årsrapporten .....	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen aflægger hermed årsrapport for 2018/19 for selskabet Kongealle, Helsingør ApS .

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og vedtægterne.


Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Generalforsamlingen bekræfter, at selskabet opfylder betingelserne for fravalg af revision af årsregnskabet for det kommende regnskabsår.

Helsingør, den 10. september 2019

Direktion:

  
Christian Bager

## Revisors erklæring om assistance

### Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

#### Til den daglige ledelse i Kongealle, Helsingør ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kongealle, Helsingør ApS for regnskabsåret 01.07.18 - 30.06.19 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som selskabets ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

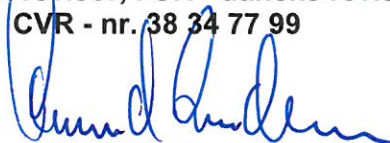
Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Espergærde, den 10. september 2019

**ANDERSEN REVISION & RÅDGIVNING APS**  
Registreret revisor, FSR - danske revisorer  
CVR - nr. 38 34 77 99



Svend Andersen  
Registreret revisor  
MNE - nr. MNE318

## Selskabsoplysninger

**Selskabet:**

Kongealle, Helsingør ApS  
Fabriksvej 3  
3000 Helsingør

Telefon: 40 60 75 02

E- mail: bager@christianbager.dk

CVR nr.: 81 68 81 17

Regnskabsår: 01.07 - 30.06

**Direktion:**

Christian Bager

**Pengeinstitut:**

Danske Bank og Nykredit Bank

**Revisionsfirma:**

Andersen Revision & Rådgivning ApS  
Registreret revisor, FSR - danske revisorer  
Søbækvej 7, 3060 Espergærde

Ansvarlig revisor: Svend Andersen

**Advokat:**

WTC Advokaterne  
Stengade 37  
3000 Helsingør

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabet driver virksomhed med udlejning af fast ejendom til erhverv.

## **Redegørelse for udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttoresultat udgør kr. 389.158 imod kr. 3.138.921 sidste år. Resultat før rente udgør kr. 171.549 imod kr. 2.824.463 sidste år. Det ordinære resultat før skat udgør kr. 360.533 imod kr. 2.926.588 sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## **Den forventede udvikling**

Ledelsen forventer en positiv og tilfredsstillende udvikling i selskabets resultat for det kommende regnskabsår.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note	2018/19	2017/18
	kr.	tkr.
<b>Bruttofortjeneste</b> .....	<b>389.158</b>	<b>3.139</b>
1 Personaleomkostninger .....	280.923	326
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	72.089	99
Afskrivninger .....	8.775	88
<b>Resultat før finansielle poster</b> .....	<b>171.549</b>	<b>2.824</b>
Finansielle indtægter.....	219.657	141
Finansielle omkostninger .....	30.672	39
<b>Resultat før skat</b> .....	<b>360.533</b>	<b>2.927</b>
2 Skat af årets resultat .....	79.352	583
<b>Årets resultat</b> .....	<b>281.181</b>	<b>2.344</b>
 <b>Resultatdisponering</b>		
Årets resultat.....	281.181	2.344
Overført fra tidligere år .....	7.689.027	3.216
<b>Til disposition</b> .....	<b>7.970.208</b>	<b>5.560</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen.....	200.000	200
Overført til næste år .....	7.770.208	5.360
<b>I alt</b> .....	<b>7.970.208</b>	<b>5.560</b>

## Balance 30. juni

Note	2018/19	2017/18
	kr.	tkr.
<b>Aktiver</b>		
Grunde og bygninger .....	6.235.780	6.164
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	0	213
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>6.235.780</b>	<b>6.377</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>6.235.780</b>	<b>6.377</b>
Andre tilgodehavender .....	2.180.346	6.076
Periodeafgrænsningsposter .....	3.870	7
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>	<b>2.184.216</b>	<b>6.082</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	5.392.651	1.405
<b>Værdipapirer og kaptalandele i alt.....</b>	<b>5.392.651</b>	<b>1.405</b>
Likvide beholdninger .....	47.687	1.083
<b>Likvide beholdninger i alt.....</b>	<b>47.687</b>	<b>1.083</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>	<b>7.624.554</b>	<b>8.571</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>	<b>13.860.334</b>	<b>14.947</b>



## Balance 30. juni

Note	2018/19	2017/18	
	kr.	tkr.	
<b>Passiver</b>			
3	Virksomhedskapital.....	200.000	200
3	Reserve for opskrivninger .....	3.698.330	3.698
4	Forslag til udbytte.....	200.000	200
3	Overført overskud .....	7.770.208	7.689
	<b>Egenkapital i alt.....</b>	<b>11.868.538</b>	<b>11.787</b>
	Hensættelse til udskudt skat .....	874.460	863
	<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>	<b>874.460</b>	<b>863</b>
	Gæld til realkreditinstitutter m.v.....	750.136	801
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>750.136</b>	<b>801</b>
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....	50.407	49
	Modtagne forudbetalinger fra kunder .....	176.184	172
	Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	0	14
	Selskabsskat.....	45.002	1.109
	Anden gæld .....	95.607	152
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....</b>	<b>367.200</b>	<b>1.496</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>1.117.336</b>	<b>2.297</b>
	<b>Passiver i alt.....</b>	<b>13.860.334</b>	<b>14.947</b>
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7	Oplysning om andre forpligtelser		
8	Nærtstående parter		
9	Ejerforhold		

# Anvendt regnskabspraksis

## Generelt

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet giver et retvisende billede af regnskabsårets resultat og den økonomiske stilling.

Der er ledelsens vurdering, at selskabet kan fortsætte driften i mindst 12 måneder.

## Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

## Resultatopgørelsen

Der er foretaget sammendrag af nedenfor beskrevne poster benævnt "Bruttofortjeneste" i resultatopgørelsen.

- **Lejeindtægter og ejendomsudgifter**

Indtægter ved udleje af selskabets ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, indtægterne vedrører, uanset betalingstidspunktet.

I lejeindtægten fradrages omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendommene

- **Andre driftsindtægter**

Realiseret fortjeneste på salg af fast ejendom, der beregnes som forskellen på bogført værdi ved årets begyndelse og afståelsesvederlaget med fradrag af salgsomkostninger.

- **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og indirekte omkostninger vedr. ejendomme.

## Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter gager inklusive feriepenge andre omkostninger til selskabets medarbejdere.

## Finansielle indtægter

Renteindtægter samt realiserede og ikke realiserede kursgevinster vedr. værdipapirer.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle omkostninger

Renteomkostninger og gebyrer.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat og årets forskydning i udskudt skat.

Aktuel skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen af aktuel og udskudt skat og er anvendt en skatteprocent på 22 pct.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Driftsmidler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers brugstider. Aktivernes skønnede restværdi efter afsluttet brugstid indgår ikke i afskrivningsgrundlaget.

#### Grunde og bygninger

Selskabets grund og bygning anses for investeringsejendomme og måles til dagsværdi efter den afkastbaserede model. Værdien for ejendommen opgøres på grundlag af ejendommens driftsafkast før renter og forrentningen fastsættes på basis det aktuelle markedsniveau under hensyntagen til ejendommens stand og udlejningsgrad.

Det anvendte afkastkrav er følgende:

Ejendom til klinik 5, pct.

Årets regulering til dagsværdi indregnes som en særlig post i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på investeringsaktiver.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi reduceret med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Værdipapirer

Børsnoterede værdipapirer, der indregnes under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi på balance-dagen.

#### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter måles til amortiseret restgæld

Øvrig gæld måles til nominel restgæld.

#### Udskudt skat

Udskudt skat på aktiver og forpligtelser indregnes som en hensat forpligtelse. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi og beregnes som 22 pct. af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier.

#### Gæld - udbytte

Foreslået udbytte indregnes under egenkapitalen.

## Noter til årsrapporten

<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>	<b>2018/19</b> kr.	<b>2017/18</b> tkr.	
	Gager og lønninger .....	278.011	321	
	Andre omkostninger til social sikring .....	2.912	4	
	<b>Personaleomkostninger i alt .....</b>	<b>280.923</b>	<b>326</b>	
	Gennemsnitlig antal beskæftigede medarbejdere i indeværende år 1, sidste år 1.			
<b>2</b>	<b>Skat af årets resultat</b>	<b>2018/19</b> kr.	<b>2017/18</b> tkr.	
	Årets aktuelle skat.....	68.002	1.148	
	Årets udskudte skat .....	11.350	-565	
	Regulering af tidl. års skat.....	0	0	
	<b>Skat af årets resultat i alt.....</b>	<b>79.352</b>	<b>583</b>	
<b>3</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Virksomheds-</b> <b>kapital</b> kr.	<b>Reserve for</b> <b>opskrivninger</b> kr.	<b>Overført over-</b> <b>skud</b> kr.
	Saldo primo.....	200.000	3.698.330	7.689.027
	Årets resultat.....	0	0	81.181
	<b>Virksomhedskapital og overført resultat.....</b>	<b>200.000</b>	<b>3.698.330</b>	<b>7.770.208</b>
<b>4</b>	<b>Forslag til udbytte</b>	<b>2018/19</b> kr.	<b>2017/18</b> tkr.	
	Forslag til udbytte, primo.....	200.000	300	
	Deklareret udbytte.....	-200.000	-300	
	Udbytte til regnskabsåret .....	200.000	200	
	<b>Forslag til udbytte i alt.....</b>	<b>200.000</b>	<b>200</b>	
<b>5</b>	<b>Eventualforpligtelser</b>			
	Ingen.			

## Noter til årsrapporten

### 6 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der er tinglyst ejerpantebrev kr. 4.000.000 med pant i matr. 17LL Farum By. Ejerpantebrevet er i selskabets besiddelse og er ikke stillet til sikkerhed.

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der tinglyst pantebreve kr. 1.100.000 i matr. 17LL Farum By.

### 7 **Oplysning om andre forpligtelser**

Ingen.

### 8 **Nærtstående parter**

#### **Bestemmende indflydelse**

##### **Personer**

Christian Bager  
N.P. Jørgensensvej 43  
3100 Hornbæk  
som kapitalejer og direktør

##### **Selskaber**

Christian Bager ApS  
Fabriksvej 3  
3000 Helsingør  
som søsterselskab

##### **Transaktioner med nærtstående parter:**

Mellemregning med søsterselskab forrentes.

### 9 **Ejerforhold**

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 pct. af stemmerne eller 5 pct. af anpartskapitalen:

Christian Bager  
N.P. Jørgensensvej 43  
3100 Hornbæk