

Kongealle, Helsingør ApS

**Fabriksvej 3
3000 Helsingør**

CVR nr. 81 68 81 17

**Årsrapport for 2016/17
(01.07.16 - 30.06.17)**

(Selskabets 41. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. august 2017

Dirigent:



Christian Bager

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning.....	4
Revisionspåtegning.....	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 2016/17 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 13. august 2017

Direktion:



Christian Bager

Revisionspåtegning

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Kongealle, Helsingør ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kongealle, Helsingør ApS for regnskabsåret 01.07.16 - 30.06.17 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 Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

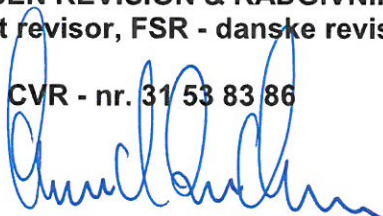
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

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 13. august 2017

ANDERSEN REVISION & RÅDGIVNING
Registreret revisor, FSR - danske revisorer

CVR - nr. 31 53 83 86



Svend Andersen
Registreret revisor

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 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 bolig og erhverv.

Redegørelse for udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttoresultat udgør kr. 641.598 imod kr. 661.373 sidste år. Det ordinære resultat før skat udgør kr. 452.699 imod kr. 632.816 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	2016/17	2015/16
	kr.	tkr.
Bruttofortjeneste	641.598	795
1 Personaleomkostninger	162.209	41
Resultat før afskrivninger	479.389	755
Afskrivninger	150.000	15
Resultat før finansielle poster	329.389	740
2 Finansielle indtægter.....	162.487	178
3 Finansielle omkostninger	39.177	35
Nedskrivning af finansielle aktiver	0	250
Resultat før skat	452.699	633
4 Skat af årets resultat	99.578	134
Årets resultat	353.121	499
 Resultatdisponering		
Årets resultat.....	353.121	499
Overført fra tidligere år	3.162.943	2.864
Til disposition	3.516.064	3.363
 Forslag til resultatdisponering		
Udlodning af udbytte	300.000	200
Overført til næste år	3.216.064	3.163
I alt	3.516.064	3.363

Balance 30. juni

Note	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> tkr.
Aktiver		
Grunde og bygninger	10.055.251	10.003
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	320.000	470
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.375.251</u>	<u>10.473</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>10.375.251</u>	<u>10.473</u>
Andre tilgodehavender	21.595	31
Periodeafgrænsningsposter	12.984	12
Tilgodehavender i alt	<u>34.579</u>	<u>43</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	1.411.153	1.345
Værdipapirer og kapitalandele i alt.....	<u>1.411.153</u>	<u>1.345</u>
Likvide beholdninger	709.138	472
Likvide beholdninger i alt.....	<u>709.138</u>	<u>472</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>2.154.870</u>	<u>1.860</u>
Aktiver i alt	<u>12.530.121</u>	<u>12.334</u>

Balance 30. juni

Note	2016/17	2015/16	
	kr.	tkr.	
Passiver			
5	Virksomhedskapital.....	200.000	200
5	Reserve for opskrivninger	6.027.544	6.028
6	Forslag til udbytte.....	300.000	200
5	Overført overskud	3.216.064	3.163
	Egenkapital i alt.....	9.743.607	9.590
	Hensættelse til udskudt skat	1.427.620	1.429
	Hensatte forpligtelser i alt	1.427.620	1.429
7	Gæld til realkreditinstitutter m.v.	849.671	898
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	849.671	898
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....	47.879	47
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	286.510	276
	Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	30.950	3
	Selskabsskat.....	60.082	40
	Anden gæld	83.802	51
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	509.222	417
	Gældsforpligtelser i alt	1.358.893	1.314
	Passiver i alt.....	12.530.121	12.334
8	Eventualforpligtelser		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10	Oplysning om andre forpligtelser		
11	Nærtstående parter		
12	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 eksterne omkostninger**

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

Finansielle indtægter

Renteindtægter, udbytte fra børsnoterede aktier og renteindtægter samt ikke realiserede kursgevinster vedr. værdipapirer.

Finansielle omkostninger

Renteomkostninger og gebyrer.

Anvendt regnskabspraksis

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

Immaterielle og 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 portefølje af grunde og bygninger anses for investeringsejendomme og måles til dagsværdi efter den afkastbaserede model. Værdien for den enkelte ejendom 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:

Beboelsesejendom 6,0 pct.

Ejendom til klinik 5,5 pct.

Årets regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under "Bruttofortjeneste"..

Der afskrives ikke på investeringsaktiver.

Tilgodehavender

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

Værdipapirer

Børsnoterede værdipapirer, der indregnes under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi på balancen.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter måles til amortiseret restgæld

Øvrig gæld måles til nominal 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

1	Personaleomkostninger	2016/17 kr.	2015/16 tkr.
	Gager og lønninger	156.695	40
	Pensioner.....	0	0
	Andre omkostninger til social sikring	5.514	0
	Personaleomkostninger i alt	162.209	41
	Gennemsnitlig antal beskæftigede medarbejdere i indeværende år 1, sidste år 0.		
2	Finansielle indtægter	2016/17 kr.	2015/16 tkr.
	Aktieindkomst m. indeholdt udbytteskat	85.187	159
	Realiserede og ikke realiserede fortjeneste på værdipapirer	65.762	0
	Kapitalindkomst investeringsforeninger	11.280	0
	Renteindtægter, obligationer	0	18
	Renteindtægter, debitorer	258	0
	Finansielle indtægter i alt	162.487	178
3	Finansielle omkostninger	2016/17 kr.	2015/16 tkr.
	Renteudgifter, realkreditlån	30.863	32
	Renteudgifter, kreditorer	7.512	1
	Gebyrer.....	803	2
	Finansielle omkostninger i alt	39.177	35
4	Skat af årets resultat	2016/17 kr.	2015/16 tkr.
	Årets aktuelle skat.....	100.823	85
	Årets udskudte skat	-1.245	49
	Skat af årets resultat i alt.....	99.578	134

Noter til årsrapporten

5	Egenkapital	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Overført over- skud kr.
	Saldo primo.....	200.000	6.027.544	3.162.943
	Årets resultat.....	0	0	53.121
	Virksomhedskapital og overført resultat.	200.000	6.027.544	3.216.064

6	Forslag til udbytte	2016/17 kr.	2015/16 tkr.
	Forslag til udbytte, primo.....	200.000	0
	Deklareret udbytte.....	-200.000	0
	Udbytte til regnskabsåret	300.000	200
	Forslag til udbytte i alt.....	300.000	200

7	Gæld til realkreditinstitutter m.v.	2016/17 kr.	2015/16 tkr.
	Nykredit, Ryttergårdsvej, Farum.....	897.550	944
	Overført til kortfristet gæld.....	-47.879	-47
	Gæld til realkreditinstitutter m.v. i alt	849.671	898

Af den langfristede gæld forfalder kr. 645.348 til betaling efter 5 år

8 Eventualforpligtelser

Ingen.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpantebreve kr. 4.110.000 med pant i matr. 17LL Farum By og matr. 31G Helsingør By.

Ejerpantebrevene 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.

Noter til årsrapporten

10 Oplysning om andre forpligtelser

Ingen.

11 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.

12 Ejerforhold

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

Christian Bager

N.P. Jørgensensvej 43

3100 Hornbæk