

Kongealle, Helsingør ApS

**Fabriksvej 3
3000 Helsingør**

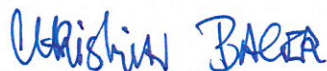
CVR nr. 81 68 81 17

**Årsrapport for 2017/18
(01.07.17 - 30.06.18)**

(Selskabets 42. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. oktober 2018

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 2017/18 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 19. september 2018

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 01.07.17 - 30.06.18 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.

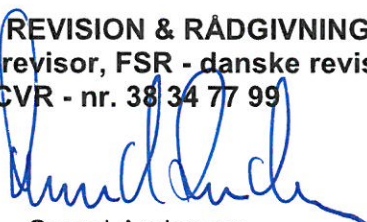
Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende 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 19. september 2018

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 bolig og erhverv.

Redegørelse for udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttoresultat udgør kr. 3.138.921 imod kr. 589.578 sidste år. Resultat før rente udgør kr. 2.824.463 imod kr. 329.389 sidste år. Det ordinære resultat før skat udgør kr. 2.926.588 imod kr. 452.699 sidste år.

Resultatet er påvirket væsentligt positivt af indvundet avance ved salg af ejendom.

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	2017/18	2016/17
	kr.	tkr.
Bruttofortjeneste	3.138.921	590
1 Personalemkostninger	325.589	162
Resultat før afskrivninger	2.813.332	427
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	99.042	52
Afskrivninger	87.911	150
Resultat før finansielle poster	2.824.463	329
2 Finansielle indtægter.....	140.919	162
3 Finansielle omkostninger	38.794	39
Resultat før skat	2.926.588	453
4 Skat af årets resultat.....	582.741	100
Årets resultat	2.343.846	353
 Resultatdisponering		
Årets resultat.....	2.343.846	353
Overført fra tidligere år	3.216.064	3.163
Til disposition	5.559.910	3.516
 Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen.....	200.000	300
Overført til næste år	5.359.910	3.216
I alt	5.559.910	3.516

Balance 30. juni

Note	2017/18	2016/17
	kr.	tkr.
Aktiver		
Grunde og bygninger	6.163.691	10.055
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	213.089	320
Materielle anlægsaktiver i alt	6.376.780	10.375
Anlægsaktiver i alt	6.376.780	10.375
Andre tilgodehavender	6.075.543	22
Periodeafgrænsningsposter	6.798	13
Tilgodehavender i alt	6.082.341	35
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	1.404.720	1.411
Værdipapirer og kaptalandele i alt.....	1.404.720	1.411
Likvide beholdninger	1.083.448	709
Likvide beholdninger i alt.....	1.083.448	709
Omsætningsaktiver i alt	8.570.508	2.155
Aktiver i alt	14.947.289	12.530

Balance 30. juni

Note	2017/18	2016/17	
	kr.	tkr.	
Passiver			
5	Virksomhedskapital.....	200.000	200
5	Reserve for opskrivninger	3.698.330	6.028
6	Forslag til udbytte.....	200.000	300
5	Overført overskud	7.689.027	3.216
	Egenkapital i alt.....	11.787.357	9.744
	Hensættelse til udskudt skat	863.110	1.428
	Hensatte forpligtelser i alt	863.110	1.428
	Gæld til realkreditinstitutter m.v.....	800.543	850
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	800.543	850
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....	49.127	48
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	172.000	287
	Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	14.041	31
	Selskabsskat.....	1.109.221	60
	Anden gæld	151.889	84
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	1.496.279	509
	Gældsforpligtelser i alt.....	2.296.822	1.359
	Passiver i alt.....	14.947.289	12.530
7	Eventualforpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9	Oplysning om andre forpligtelser		
10	Nærtstående parter		
11	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.

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 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 grunde og bygninger 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 nettorealiseringsværdi 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	2017/18 kr.	2016/17 tkr.
	Gager og lønninger	321.242	157
	Pensioner.....	0	0
	Andre omkostninger til social sikring	4.347	6
	Personaleomkostninger i alt	325.589	162
	Gennemsnitlig antal beskæftigede medarbejdere i indeværende år 1, sidste år 1.		
2	Finansielle indtægter	2017/18 kr.	2016/17 tkr.
	Aktieindkomst m. indeholdt udbytteskat	88.021	85
	Realiserede og ikke realiserede fortjeneste på værdipapirer.....	0	66
	Kapitalindkomst Investeringsforeninger.....	3.120	11
	Renteindtægter, debitorer	49.778	0
	Finansielle indtægter i alt.....	140.919	162
3	Finansielle omkostninger	2017/18 kr.	2016/17 tkr.
	Renteudgifter, realkreditlån	29.294	31
	Renteudgifter, kreditorer	0	8
	Gebyrer.....	3.067	1
	Kurstab på lån, lagerprincip.....	6.433	0
	Finansielle omkostninger i alt.....	38.794	39
4	Skat af årets resultat	2017/18 kr.	2016/17 tkr.
	Årets aktuelle skat.....	1.147.586	101
	Årets udskudte skat	-564.510	-1
	Regulering af tidl. års skat.....	-335	0
	Skat af årets resultat i alt.....	582.741	100

Noter til årsrapporten

5	Egenkapital	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Overført over- skud kr.
	Saldo primo.....	200.000	6.027.544	3.216.064
	Overført fra reserver.....	0	0	2.329.117
	Overført til resultat/årets resultat.....	0	-2.329.214	2.143.846
	Virksomhedskapital og overført resultat.....	200.000	3.698.330	7.689.027

6	Forslag til udbytte	2017/18 kr.	2016/17 tkr.
	Forslag til udbytte, primo.....	300.000	200
	Deklareret udbytte.....	-300.000	-200
	Udbytte til regnskabsåret	200.000	300
	Forslag til udbytte i alt.....	200.000	300

7 Eventualforpligtelser

Ingen.

8 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.

9 Oplysning om andre forpligtelser

Ingen.

Noter til årsrapporten

10 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.

11 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