

Andersen

Andersen Revision & Rådgivning

Kongealle, Helsingør ApS

**Fabriksvej 3
3000 Helsingør**


CVR nr. 81 68 81 17

**Årsrapport for 2015/16
(01.07.15 - 30.06.16)**

(Selskabets 40. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. september 2016

Dirigent:


Christian Bager

MEMBER OF
DANSKE REVISORER

FSK*

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	4
Ledelsespåtegning	5
Ledelsesberetning	6
Revisionspåtegning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	10
Balance 30. juni.....	11
Noter til årsrapporten	13

Selskabsoplysninger

Selskabet:

Kongealle, Helsingør ApS
Fabriksvej 3
3000 Helsingør

Telefon: 40 60 75 02

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

Ledelsespåtegning

Direktionen aflægger hermed årsrapport for 2015/16 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 24. august 2016

Direktion:


Christian Bager

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. 661.373 imod kr. 642.960 sidste år. Det ordinære resultat før skat udgør kr. 632.816 imod kr. 1.183.629 sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der har ikke været hændelser efter regnskabsårets afslutning, der giver anledning til omtale i ledelsesberetningen.

Den forventede udvikling

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

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 01.07.15 - 30.06.16 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.

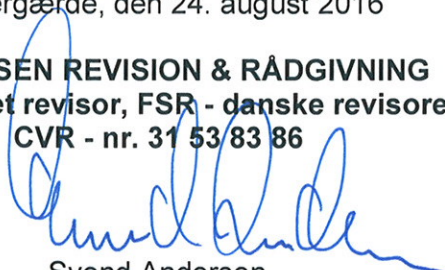
Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende 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 24. august 2016

ANDERSEN REVISION & RÅDGIVNING
Registreret revisor, FSR - danske revisorer
CVR - nr. 31 53 83 86



Svend Andersen
Registreret revisor

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.

Finansielle omkostninger

Renteomkostninger og gebyrer. Realiserede og ikke realiserede kurstab på værdipapirer vises som særskilt post under finansielle omkostninger.

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 6,25 pct.

Ejendom til klinik 6,0 pct.

Årets regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger i danske kroner måles til pålydende værdi.

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 nettorealisationseværdi og beregnes som 22 pct. af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier.

Gæld - udbytte

Foreslået udbytte indregnes under egenkapitalen.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note	2015/16	2014/15
	kr.	tkr.
	661.373	643
1	40.530	0
	620.844	643
	-119.094	-359
	739.938	1.002
2	177.747	218
3	35.161	36
4	249.708	0
	632.816	1.184
5	133.970	185
	498.846	999
 Resultatdisponering		
	498.846	999
	2.864.096	2.066
	3.362.943	3.064
 Forslag til resultatdisponering		
	200.000	200
	3.162.943	2.864
	3.362.943	3.064

Balance 30. juni

Note	2015/16	2014/15
	kr.	tkr.
Aktiver		
Grunde og bygninger	10.003.231	9.894
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	470.000	0
Materielle anlægsaktiver i alt	10.473.231	9.894
Anlægsaktiver i alt.....	10.473.231	9.894
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....	21.001	0
Andre tilgodehavender.....	9.839	269
Periodeafgrænsningsposter	12.480	8
Tilgodehavender i alt.....	43.321	277
Andre værdipapirer og kapitalandele	1.345.391	1.595
Værdipapirer og kapitalandele i alt.....	1.345.391	1.595
Likvide beholdninger.....	471.689	389
Likvide beholdninger i alt.....	471.689	389
Omsætningsaktiver i alt	1.860.400	2.261
Aktiver i alt	12.333.631	12.155

Balance 30. juni

Note	2015/16	2014/15
	kr.	tkr.
Passiver		
6	Virksomhedskapital.....	200.000 200
6	Reserve for opskrivninger.....	6.027.544 6.028
	Forslag til udbytte.....	200.000 0
6	Overført overskud.....	3.162.943 2.864
	Egenkapital i alt.....	9.590.486 9.092
	Hensættelse til udskudt skat.....	1.428.865 1.380
	Hensatte forpligtelser i alt.....	1.428.865 1.380
7	Gæld til realkreditinstitutter m.v.....	897.550 969
	Langfristede gældsforpligtelser i alt.....	897.550 969
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....	46.664 45
	Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	276.020 277
	Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	3.101 6
	Selskabsskat.....	40.197 181
	Anden gæld.....	50.748 5
	Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	0 200
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	416.729 714
	Gældsforpligtelser i alt.....	1.314.280 1.683
	Passiver i alt.....	12.333.631 12.155
8	Eventualforpligtelser	
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
10	Oplysning om andre forpligtelser	
11	Nærtstående parter	
12	Ejerforhold	

Noter til årsrapporten

1	Personaleomkostninger	2015/16 kr.	2014/15 tkr.
	Gager og lønninger.....	40.126	0
	Pensioner	0	0
	Andre omkostninger til social sikring.....	404	0
	Personaleomkostninger i alt.....	40.530	0
2	Finansielle indtægter	2015/16 kr.	2014/15 tkr.
	Aktieindkomst m. indeholdt udbytteskat	159.436	87
	Realiserede og ikke realiserede fortjeneste på værdipapirer.....	0	100
	Kapitalindkomst Investeringsforeninger	0	16
	Renteindtægter, pengeinstitutter.....	71	5
	Renteindtægter, obligationer.....	18.240	0
	Renteindtægter, debitorer	0	10
	Finansielle indtægter i alt.....	177.747	218
3	Finansielle omkostninger	2015/16 kr.	2014/15 tkr.
	Renteudgifter, pengeinstitutter	0	0
	Renteudgifter, realkreditlån.....	32.392	34
	Renteudgifter, kreditorer	974	2
	Gebyrer	1.795	0
	Depotgebyr	0	0
	Finansielle omkostninger i alt.....	35.161	36
4	Nedskrivning af finansielle aktiver	2015/16 kr.	2014/15 tkr.
	Realiserede og ikke realiserede kurstab værdipapirer	249.708	0
	Nedskrivning af finansielle aktiver i alt.....	249.708	0
5	Skat af årets resultat	2015/16 kr.	2014/15 tkr.
	Årets aktuelle skat	85.272	199
	Årets udskudte skat	48.698	-14
	Skat af årets resultat i alt	133.970	185

Noter til årsrapporten

6	Egenkapital	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Overført over- skud kr.
	Saldo primo	200.000	6.027.544	2.864.096
	Årets resultat	0	0	298.846
	Virksomhedskapital og overført resultat.	200.000	6.027.544	3.162.943

7	Gæld til realkreditinstitutter m.v.	2015/16 kr.	2014/15 tkr.
	Gæld til realkreditinstitutter m.v. i alt.....	897.550	969

Af den langfristede gæld forfalder kr. 698.415 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 og matr. 31G Helsingør By.

10 Oplysning om andre forpligtelser

Ingen.

Noter til årsrapporten

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 anpartskapitalen.

Christian Bager

N.P. Jørgensensvej 43

3100 Hornbæk