

Kongealle, Helsingør ApS

**Fabriksvej 3
3000 Helsingør**


CVR nr. 81 68 81 17

**Årsrapport for 2020/21
(01.07.20 - 30.06.21)**

(Selskabets 45. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. september 2021

Dirigent:


Christian Bager

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	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 2020/21 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 2. september 2021

Direktion:



Christian Bager

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Kongealle, Helsingør ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kongealle, Helsingør ApS for regnskabsåret 01.07.20 - 30.06.21 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 2. september 2021

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. 447.304 imod kr. 409.270 sidste år. Resultat før rente udgør kr. 325.724 imod kr. 95.448 sidste år. Det ordinære resultat før skat udgør kr. 1.134.067 imod kr. -975 sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for efter forventningerne.

Den forventede udvikling

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note	2020/21	2019/20
	kr.	tkr.
Bruttofortjeneste	447.304	409
1 Personaleomkostninger	350.889	386
Resultat før afskrivninger	96.415	23
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	229.309	72
Resultat før finansielle poster	325.724	95
Finansielle indtægter.....	1.188.328	77
Finansielle omkostninger	50.179	182
Resultat før skat	1.463.872	-10
2 Skat af årets resultat	329.805	-9
Årets resultat	1.134.067	-1
Resultatdisponering		
Årets resultat.....	1.134.067	-1
Overført fra tidligere år	7.669.233	7.770
Til disposition	8.803.301	7.769
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen.....	300.000	100
Overført til næste år	8.503.301	7.669
I alt	8.803.301	7.769

Balance 30. juni

Note	2020/21	2019/20	
	kr.	tkr.	
Aktiver			
3	Grunde og bygninger	6.537.546	6.308
	Materielle anlægsaktiver i alt	6.537.546	6.308
	Anlægsaktiver i alt	6.537.546	6.308
	Andre tilgodehavender	1.557.946	1.915
	Periodeafgrænsningsposter	4.188	4
	Tilgodehavender i alt	1.562.134	1.919
	Andre værdipapirer og kapitalandele.....	6.138.913	5.239
	Værdipapirer og kapitalandele i alt.....	6.138.913	5.239
	Likvide beholdninger	319.213	97
	Likvide beholdninger i alt.....	319.213	97
	Omsætningsaktiver i alt	8.020.259	7.255
	Aktiver i alt	14.557.805	13.563

Balance 30. juni

Note	2020/21	2019/20
	kr.	tkr.
Passiver		
	200.000	200
	3.698.330	3.698
4	300.000	100
	8.503.301	7.669
	12.701.631	11.668
	948.449	866
	948.449	866
	0	698
	0	698
	0	52
	185.197	181
	1.232	8
	213.082	0
	508.215	91
	907.726	331
	907.726	1.030
	14.557.805	13.563
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 med visse tilvalg af enkelte regler efter regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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

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.

Personaleomkostninger omfatter gager inklusive feriepenge andre omkostninger til selskabets medarbejdere.

Finansielle indtægter

Renteindtægter fra debitorer.

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 er anvendt en skatteprocent på 22 pct.

Anvendt regnskabspraksis

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 investeringsejendom og måles til dagsværdi efter den afkast-baserede 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.

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.

Aktuel skat

Aktuel skat indregnes som gæld på grundlag af den opgjorte skattepligtige indkomst og beregnes som 22% af den skattepligtige indkomst med fradrag af indbetalt aconto skat.

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.

Noter til årsrapporten

1	Personaleomkostninger	2020/21 kr.	2019/20 tkr.
	Gager og lønninger	347.851	384
	Andre omkostninger til social sikring	3.039	2
	Personaleomkostninger i alt	350.889	386

Gennemsnitlig antal beskæftigede medarbejdere i indeværende år 1, sidste år 1.

2	Skat af årets resultat	2020/21 kr.	2019/20 tkr.
	Årets aktuelle skat.....	247.082	0
	Årets udskudte skat	82.723	-9
	Skat af årets resultat i alt.....	329.805	-9

3	Grunde og bygninger	2020/21 kr.	2019/20 tkr.
	Kostpris primo	2.205.982	2.206
	Opskrivninger, primo	4.985.036	4.913
	Årets ændring af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	229.309	72
	Af-/nedskrivninger, primo	-882.781	-883
	Dagsværdi ultimo.....	6.537.546	6.308

Opgørelsen af dagsværdien på investeringsejendomme er baseret på et normaliseret driftsresultat på kr. 277.846, en udlejningsprocent på 100% og et afkastkrav på 4,5% (uændret fra sidste år).

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, samt vilkår og betingelser i leje-kontrakter. Ejendommen anvendes til klinikformål og er beliggende i Farum.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på alle lejemaal, svarende til forventede lejeindtægter for det kommende regnskabsår på kr. 540.000.

Noter til årsrapporten

4	Forslag til udbytte	2020/21 kr.	2019/20 tkr.
	Forslag til udbytte, primo.....	100.000	200
	Deklareret udbytte.....	-100.000	-200
	Udbytte til regnskabsåret	300.000	100
	Forslag til udbytte i alt.....	300.000	100

5 **Eventualforpligtelser**

Ingen.

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.

Realkreditpantebrev, Nykredit Realkredit.
Henstår med henblik på overførsel af tinglysningsafgift.

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.

Noter til årsrapporten

9 Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende hele anpartskapitalen.

Christian Bager
N.P. Jørgensensvej 43
3100 Hornbæk