

# **K/S KONGENSGADE 28-30**

Dokken 10  
6700 Esbjerg

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**08/05/2018**

---

**Peter Gammelvind**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	5
Resultatopgørelse .....	7
Balance .....	8
Egenkapitalopgørelse .....	10
Noter .....	11

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** K/S KONGENSGADE 28-30  
Dokken 10  
6700 Esbjerg

CVR-nr: 24253333  
Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

**Bankforbindelse** Sydbank  
Kongensgade 62  
6700 Esbjerg

# Ledespåtegning

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for K/S Kongensgade 28-30.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for opfyldt. Endvidere indstilles til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 08/05/2018

**Bestyrelse**

Komplementarselskabet af 1. juni 1997 ApS

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Anvendt regnskabspraksis

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling.

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelse

### Bruttofortjeneste

Selskabet har valgt at sammendrage en række poster til posten bruttofortjeneste. Bruttofortjenesten omfatter årets lejeindtægter med fradrag af omkostninger ejendomme.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og forbrugsafgifter der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, herunder renter fra tilknyttede virksomheder.

### Skat

Skat i selskabet er afhængig af de enkelte ejeres indkomstforhold. Der afsættes derfor ikke skat i årsrapporten.

### Balance

### Grunde og bygninger (investeringsejendomme)

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

### **Prioritetsgæld**

Prioritetsgæld måles på tidspunkt for låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Lån til finansiering af investeringsejendomme måles efterfølgende til restgæld med fradrag af amortiserede låneomkostninger.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>1.507.650</b>	<b>1.174.904</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>1.507.650</b>	<b>1.174.904</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		700.000	1.300.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme .....		0	314.303
Andre finansielle omkostninger .....		-37.781	-56.761
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>2.169.869</b>	<b>2.732.446</b>
<b>Årets resultat .....</b>		<b>2.169.869</b>	<b>2.732.446</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		2.169.869	2.732.446
<b>I alt .....</b>		<b>2.169.869</b>	<b>2.732.446</b>

# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme .....		28.500.000	27.800.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>28.500.000</b>	<b>27.800.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>28.500.000</b>	<b>27.800.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		95.390	69.964
Andre tilgodehavender .....		15.389	14.245
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>110.779</b>	<b>84.209</b>
Likvide beholdninger .....		299.083	172.192
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>409.862</b>	<b>256.401</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>28.909.862</b>	<b>28.056.401</b>



# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv. ....		2.400.000	2.400.000
Overført resultat .....		21.419.351	20.049.482
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>23.819.351</b>	<b>22.449.482</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		4.207.000	4.710.000
Deposita .....		279.406	285.775
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>4.486.406</b>	<b>4.995.775</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		437.726	415.474
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		15.903	30.783
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		150.476	164.887
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>604.105</b>	<b>611.144</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>5.090.511</b>	<b>5.606.919</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>28.909.862</b>	<b>28.056.401</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	2.400.000	20.049.482	22.449.482
Betalt udbytte .....	0	-800.000	-800.000
Årets resultat .....	0	2.169.869	2.169.869
Egenkapital, ultimo .....	2.400.000	21.419.351	23.819.351

# Noter

## 1. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom.  
Selskabet har opnået det forventede resultat.  
Der forventes også et positivt resultat i det kommende år.

## 2. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

### Pantsætninger

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.