

K/S KONGENSGADE 28-30

Dokken 10
6700 Esbjerg

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

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

30/05/2016

Peter Gammelvind
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	5
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	7
-------------------------	---

Balance	8
---------------	---

Noter	10
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

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

CVR-nr: 24253333
Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

Bankforbindelse Sydbank
Kongensgade 62
6700 Esbjerg

Ledespåtegning

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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 2015 for opfyldt. Endvidere indstilles til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 30/05/2016

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 ejendommens 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 dagsværdi, svarende til kursværdien på balancedagen.

Andre finansielle forpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		1.020.455	1.268.194
Resultat af ordinær primær drift		1.020.455	1.268.194
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.000.000	600.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		-89.275	-106.380
Andre finansielle indtægter			0
Andre finansielle omkostninger		-64.690	-150.174
Ordinært resultat før skat		2.866.490	1.611.640
Årets resultat		2.866.490	1.611.640
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.866.490	1.611.640
I alt		2.866.490	1.611.640

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme		26.500.000	24.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt		26.500.000	24.500.000
Anlægsaktiver i alt		26.500.000	24.500.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		28.517	2.607
Andre tilgodehavender		18.849	61.382
Tilgodehavender i alt		47.366	63.989
Likvide beholdninger			0
Omsætningsaktiver i alt		47.366	63.989
Aktiver i alt		26.547.366	24.563.989

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		2.400.000	2.400.000
Overført resultat		17.717.036	15.450.545
Egenkapital i alt	1	20.117.036	17.850.545
Gæld til realkreditinstitutter		5.474.000	5.345.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		170.232	268.311
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	5.644.232	6.090.053
Gæld til realkreditinstitutter		440.307	953.742
Gæld til banker		203.515	513
Leverandører af varer og tjenesteydelser		70.466	32.211
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		71.810	113.667
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		786.098	623.391
Gældsforpligtelser i alt		6.430.330	6.713.444
Passiver i alt		26.547.366	24.563.989

Noter

1. Egenkapital i alt

	Indskudskapital	Overført resultat	Ialt
	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	2.400.000	15.450.546	17.850.546
Ordinære udlodninger	0	-600.000	-600.000
Årets resultat	0	2.866.490	2.866.490
Egenkapital ultimo	2.400.000	17.717.036	20.117.036

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld	5.914.307	440.307	5.474.000	3.461.000
Kreditinstitutter	0	0	0	0
Anden gæld	170.232	0	170.232	0
	6.084.539	440.307	5.644.232	3.461.000

3. 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.

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	31.12.15	31.12.14
	kr.	kr.
Pantsætninger		
Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.		
Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendomme	26.500.000	24.400.000