

K/S KONGENSGADE 28-30

Dokken 10
6700 Esbjerg

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

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

01/04/2019

Peter Gammelvind
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

| | |
|------------------------------|---|
| Virksomhedsoplysninger | 3 |
|------------------------------|---|

Ledelsesberetning

| | |
|-------------------------|---|
| Ledelsesberetning | 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: 01/01/2018 - 31/12/2018

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabet udlejer fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har opnået et utilfredsstillende resultat.

Der forventes et positivt resultat i det kommende regnskabsår.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke sket begivenheder efter regnskabsårets udløb der har indflydelse på regnskabet.

Anvendt regnskabspraksis

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

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 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. 2018 - 31. dec. 2018

| | Note | 2018 kr. | 2017 kr. |
|--|------|-------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste/Bruttotab | | 1.306.072 | 1.507.650 |
| Resultat af ordinær primær drift | | 1.306.072 | 1.507.650 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | -2.600.000 | 700.000 |
| Andre finansielle omkostninger | | -32.368 | -37.781 |
| Ordinært resultat før skat | | -1.326.296 | 2.169.869 |
| Årets resultat | | -1.326.296 | 2.169.869 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | -1.326.296 | 2.169.869 |
| I alt | | -1.326.296 | 2.169.869 |

Balance 31. december 2018

Aktiver

| | Note | 2018 kr. | 2017 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme | | 25.900.000 | 28.500.000 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | | 25.900.000 | 28.500.000 |
| Anlægsaktiver i alt | | 25.900.000 | 28.500.000 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 0 | 95.390 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 15.736 | 15.389 |
| Tilgodehavender i alt | | 15.736 | 110.779 |
| Likvide beholdninger | | 167.185 | 299.083 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 182.921 | 409.862 |
| Aktiver i alt | | 26.082.921 | 28.909.862 |

Balance 31. december 2018

Passiver

| | Note | 2018 kr. | 2017 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Registreret kapital mv. | | 2.400.000 | 2.400.000 |
| Overført resultat | | 18.893.055 | 21.419.351 |
| Egenkapital i alt | | 21.293.055 | 23.819.351 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 3.673.221 | 4.207.000 |
| Deposita | | 298.856 | 279.406 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | | 3.972.077 | 4.486.406 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 489.000 | 437.726 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 40.158 | 15.903 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 288.631 | 150.476 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 817.789 | 604.105 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 4.789.866 | 5.090.511 |
| Passiver i alt | | 26.082.921 | 28.909.862 |

Noter

1. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom.
Regnskabsmæssig værdi af ejendome udgør 25.900.000 kr.

2. Information om gennemsnitligt antal ansatte

| | 2018 |
|------------------------------------|-------------|
| Gennemsnitligt antal ansatte | 0 |

Selskabet har ikke beskæftiget ansatte i regnskabsåret.