

K/S KONGENSGADE 28-30

Dokken 10
6700 Esbjerg

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

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

25/05/2020

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

e-mailadresse: post@pedersengruppen.dk

CVR-nr: 24253333

Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabet udlejer fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har opnået et utilfredsstillende resultat.

Der forventes et resultat i balance i det kommende regnskabsår.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

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. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		493.856	1.306.072
Resultat af ordinær primær drift		493.856	1.306.072
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-700.000	-2.600.000
Andre finansielle omkostninger		-24.751	-32.368
Ordinært resultat før skat		-230.895	-1.326.296
Årets resultat		-230.895	-1.326.296
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-230.895	-1.326.296
I alt		-230.895	-1.326.296

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		25.200.000	25.900.000
Materielle anlægsaktiver i alt		25.200.000	25.900.000
Anlægsaktiver i alt		25.200.000	25.900.000
Periodeafgrænsningsposter		16.404	15.736
Tilgodehavender i alt		16.404	15.736
Likvide beholdninger		0	167.185
Omsætningsaktiver i alt		16.404	182.921
Aktiver i alt		25.216.404	26.082.921

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv.		2.400.000	2.400.000
Overført resultat		18.462.160	18.893.055
Egenkapital i alt		20.862.160	21.293.055
Gæld til realkreditinstitutter		3.190.250	3.673.221
Deposita		302.271	298.856
Langfristede gældsforpligtelser i alt		3.492.521	3.972.077
Gæld til realkreditinstitutter		490.000	489.000
Gæld til banker		175.893	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		49.905	40.158
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		145.925	288.631
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		861.723	817.789
Gældsforpligtelser i alt		4.354.244	4.789.866
Passiver i alt		25.216.404	26.082.921

Noter

1. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019
Gennemsnitligt antal ansatte	0

Selskabet har ikke beskæftiget ansatte i regnskabsåret.