

Kongensgade 68 A/S

Kongensgade 68, 6700 Esbjerg

Årsrapport for

2017

CVR-nr. 31 49 84 14

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2018.

Bent Frede Frandsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 11 Resultatopgørelse
- 12 Balance
- 14 Noter

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for Kongensgade 68 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 31. maj 2018

Direktion

Bent Frede Frandsen
Direktør

Bestyrelse

Hanne Birgitte Pedersen
Bestyrelsesformand

Niels Frandsen

Bent Frede Frandsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionæren i Kongensgade 68 A/S

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kongensgade 68 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Esbjerg, den 31. maj 2018

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Søren Rishøj
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 19733

Selskabsoplysninger

Selskabet	Kongensgade 68 A/S Kongensgade 68 6700 Esbjerg Telefon: 75120288 CVR-nr.: 31 49 84 14 Stiftet: 10. juni 2008 Hjemsted: Esbjerg Regnskabsår: 1. januar - 31. december 9. regnskabsår
Bestyrelse	Hanne Birgitte Pedersen, Østervænget 25, 6710 Esbjerg V, Bestyrelsesformand Niels Frandsen, Kirkegade 16, 2. tv., 6700 Esbjerg Bent Frede Frandsen, Østerkrog 20, 6731 Tjæreborg
Direktion	Bent Frede Frandsen, Østerkrog 20, 6731 Tjæreborg, Direktør
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Edison Park 4 6715 Esbjerg N
Bankforbindelse	Den jyske Sparekasse
Advokatforbindelse	Dahl, advokat Poul Jensen
Modervirksomhed	BFF Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør 1.071.027 mod 357.241 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kongensgade 68 A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Øvrige ændringer i anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme måles til dagsværdi. Tidligere blev investeringsejendomme indregnet som materielle aktiver og blev derfor målt til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger. Henset til, at ejendommen vurderes som udviklet og udlejet på markedsmæssige vilkår vurderes det, at dagsværdi udgør et mere retvisende billede, er regnskabspraksis ændret. Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles uændret til amortiseret kostpris.

Den akkumulerede virkning af ovenstående ændringer udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 1.262 t.kr. Årets skat af praksisændringen udgør 279 t.kr., hvorefter årets resultat efter skat forøges med 984 t.kr. Balancesummen forøges med 4.203 t.kr. mens egenkapitalen pr. balancedagen forøges med 3.413 t.kr.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 fordele 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Anvendt regnskabspraksis

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet til sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende udlejningsejendomme, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende udlejningsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, reklame og administration.

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager til selskabets medarbejdere.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Anvendt regnskabspraksis

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	75 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Kongensgade 68 A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttofortjeneste	1.805.368	1.813.750
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	900.000	0
2 Personaleomkostninger	-70.903	-72.019
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-54.980	-72.552
Driftsresultat	2.579.485	1.669.179
Andre finansielle indtægter	35.266	47.213
3 Øvrige finansielle omkostninger	-1.242.343	-1.359.151
Resultat før skat	1.372.408	357.241
4 Skat af årets resultat	-301.381	0
Årets resultat	1.071.027	357.241
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.071.027	357.241
Disponeret i alt	1.071.027	357.241

Balance 31. december

Aktiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
Anlægsaktiver			
5	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	71.875	126.856
6	Investeringsejendomme	<u>28.900.000</u>	<u>28.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>28.971.875</u>	<u>28.126.856</u>
7	Andre tilgodehavender	<u>506.364</u>	<u>833.334</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>506.364</u>	<u>833.334</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>29.478.239</u>	<u>28.960.190</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	1.232	0
	Andre tilgodehavender	146.798	137.194
	Periodeafgrænsningsposter	<u>9.747</u>	<u>12.154</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>157.777</u>	<u>149.348</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>168</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>157.777</u>	<u>149.516</u>
	Aktiver i alt	<u>29.636.016</u>	<u>29.109.706</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
Egenkapital			
8	Virksomhedskapital	500.000	500.000
9	Overført resultat	2.082.040	1.011.013
	Egenkapital i alt	<u>2.582.040</u>	<u>1.511.013</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	790.500	485.500
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>790.500</u>	<u>485.500</u>
Gældsforpligtelser			
10	Gæld til realkreditinstitutter	17.725.078	17.913.079
11	Gæld til pengeinstitutter	2.000.000	2.516.202
	Deposita	269.920	269.920
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>19.994.998</u>	<u>20.699.201</u>
	Gældsforpligtelser	990.000	988.000
	Gæld til pengeinstitutter	485.493	879.505
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000	36.200
	Gæld til tilknyttede virksomheder	327.350	324.086
	Anden gæld	4.440.635	4.186.201
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.268.478</u>	<u>6.413.992</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>26.263.476</u>	<u>27.113.193</u>
	Passiver i alt	<u>29.636.016</u>	<u>29.109.706</u>

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**13 Eventualposter**

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret driftsindtjening	900.000	0
	<u>900.000</u>	<u>0</u>
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	61.356	61.332
Personaleomkostninger i øvrigt	9.547	10.687
	<u>70.903</u>	<u>72.019</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	12.776	12.602
Andre finansielle omkostninger	1.229.567	1.346.549
	<u>1.242.343</u>	<u>1.359.151</u>
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat moder	-1.232	0
Årets regulering af udskudt skat	305.000	0
Regulering tidligere års skat	-2.387	0
	<u>301.381</u>	<u>0</u>

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	380.906	373.296
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>7.611</u>
Kostpris ultimo	<u>380.906</u>	<u>380.907</u>
Af- og nedskrivninger primo	-254.051	-181.499
Årets af-/nedskrivninger	<u>-54.980</u>	<u>-72.552</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-309.031</u>	<u>-254.051</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>71.875</u>	<u>126.856</u>
6. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	27.235.109	0
Korrektion som følge af ændret regnskabspraksis	0	27.144.097
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>91.012</u>
Kostpris ultimo	<u>27.235.109</u>	<u>27.235.109</u>
Regulering til dagsværdi primo	764.891	0
Årets regulering til dagsværdi	<u>900.000</u>	<u>764.891</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>1.664.891</u>	<u>764.891</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>28.900.000</u>	<u>28.000.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i tilgængelige markedsstatistikker samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	5,79
------------------------------------	------

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
7. Andre tilgodehavender		
Gældsbrief Frandsen P/S	<u>506.364</u>	<u>833.334</u>
	<u>506.364</u>	<u>833.334</u>
<p>Kongensgade A/S har meddelt Den Jyske Sparekasse en tilbagetrædelseserklæring i tilfælde af Frandsen P/S' eventuelle rekonstruktion, konkurs eller anden rådighedsindskrænkning vedrørende sin formue.</p> <p>Lånet henstår uopsigeligt. Med virkning fra den 1. januar 2015 påbegynder Frandsen P/S afvikling af hovedstolen i henhold til gældsbriefet, oprindeligt stor kr. 1.450.000 med en månedlig ydelse på kr. 29.386 - i alt 54 terminer, således sidste ydelse betales den 1. juli 2019.</p>		
8. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
<p>Aktiekapitalen er udstedt i nom. 50.000 kr. A-aktier og 450.000 kr. B-aktier.</p>		
9. Overført resultat		
Overført resultat primo	1.011.013	-1.413.088
Korrektion som følge af ændret praksis for ejendomme	0	2.066.860
Årets overførte overskud eller underskud	<u>1.071.027</u>	<u>357.241</u>
	<u>2.082.040</u>	<u>1.011.013</u>
10. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	17.915.078	18.101.079
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-190.000</u>	<u>-188.000</u>
	<u>17.725.078</u>	<u>17.913.079</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>16.006.733</u>	<u>17.235.921</u>

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
11. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	2.800.000	3.316.202
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-800.000</u>	<u>-800.000</u>
	<u>2.000.000</u>	<u>2.516.202</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>400.000</u>

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 17.915 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 28.900 t.kr.

Selskabet har til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 17.915 t.kr. stillet tabsgaranti på 8.628 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 5.766 t.kr. til sikkerhed for bankgæld på 2.800 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle og immaterielle anlægsaktiver samt lejerettigheder vedrørende associeret virksomhed.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for alt mellemværende med Den Jyske Sparekasse og Frandsen P/S. Bankgælden udgør pr. 31. december 2017 t.kr. 1.866.

13. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med BFF Holding ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.