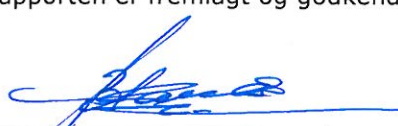


Kongensgade 68 A/S
Kongensgade 68, 6700 Esbjerg

Årsrapport for
2015

CVR-nr. 31 49 84 14

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den **3/3 2016**


Bent Frede Frandsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

Selskabsoplysninger

- 4 Selskabsoplysninger

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 24. februar 2016

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 2015. 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors 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 udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at modificere vores konklusion henviser vi til note 2, som omtaler, at regnskabet er aflagt med fortsat drift for øje. Selskabets fortsatte drift er betinget af, at de fornødne kreditfaciliteter er tilstede og om fornødent kan udvides i takt med finansieringsbehovet. Selskabets ledelse har vurderet, at disse forudsætninger er tilstede, og har derfor aflagt regnskabet med fortsat drift for øje.

Esbjerg, den 24. februar 2016

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01



Søren Rishøj
statsautoriseret revisor

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 8. 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 Østergade 130 6900 Skjern
Bankforbindelse	Den jyske Sparekasse
Advokatforbindelse	Dahl, advokat Poul Jensen
Modervirksomhed	BFF Holding ApS

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kongensgade 68 A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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.

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.

Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som løbende er posteret på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktiv eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er posteret på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

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

Anvendt regnskabspraksis

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. Indtægter vedrørende varme-regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. 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 på 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).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

Bygninger	75 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Kongensgade 68 A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter 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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

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.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	1.697.866	1.476.117
3 Personaleomkostninger	-48.380	-36.760
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-433.731	-359.837
Driftsresultat	1.215.755	1.079.520
4 Andre finansielle indtægter	509.559	122.581
Nedskrivning af finansielle aktiver	0	112.163
5 Øvrige finansielle omkostninger	-1.063.344	-3.207.126
Resultat før skat	661.970	-1.892.862
6 Skat af årets resultat	-278.300	567.100
Årets resultat	383.670	-1.325.762
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	383.670	0
Disponeret fra overført resultat	0	-1.325.762
Disponeret i alt	383.670	-1.325.762

Balance 31. december

Aktiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
7 Grunde og bygninger		25.157.128	25.518.160
7 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		191.797	243.791
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>25.348.925</u>	<u>25.761.951</u>
Andre tilgodehavender		1.147.728	1.450.000
Finansielle anlægsaktiver i alt		<u>1.147.728</u>	<u>1.450.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>26.496.653</u>	<u>27.211.951</u>
Omsætningsaktiver			
8 Udskudte skatteaktiver		199.500	477.800
Andre tilgodehavender		128.219	134.318
Periodeafgrænsningsposter		8.718	9.400
Tilgodehavender i alt		<u>336.437</u>	<u>621.518</u>
Likvide beholdninger		<u>168</u>	<u>168</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>336.605</u>	<u>621.686</u>
Aktiver i alt		<u>26.833.258</u>	<u>27.833.637</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
9 Aktiekapital		500.000	500.000
10 Overført resultat		-1.413.087	-1.796.757
Egenkapital i alt		<u>-913.087</u>	<u>-1.296.757</u>
Gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		18.100.408	18.287.492
Gæld til pengeinstitutter		3.316.202	4.116.202
Deposita		269.920	269.920
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>21.686.530</u>	<u>22.673.614</u>
Kortfristet del af langfristet gæld		988.000	988.000
Gæld til pengeinstitutter		898.924	972.391
Leverandører af varer og tjenesteydelser		36.200	50.685
Gæld til tilknyttede virksomheder		318.609	313.343
Anden gæld		3.818.082	4.132.361
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>6.059.815</u>	<u>6.456.780</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>27.746.345</u>	<u>29.130.394</u>
Passiver i alt		<u>26.833.258</u>	<u>27.833.637</u>

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**13 Eventualposter**

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendom samt dermed beslægtede aktiviteter.

2. Usikkerhed om going concern

Selskabet har ved udgangen af regnskabsåret tabt hele sin oprindelige aktiekapital.

Tabet er forårsaget af opgjort negativ dagværdi af rente swapaftale på 3.574 t.kr.

Ledelsen vurderer dog, at der er fornøden likviditetsmæssig opbakning fra såvel eksterne kreditgivere som selskabets ejer, hvorfor ledelsen vurderer, at selskabets kapitalberedskab er tilstrækkeligt, og aflægger derfor årsregnskabet med fortsat drift for øje. Der forventes et positivt resultat for det kommende regnskabsår.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
3. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	40.380	36.260
Personaleomkostninger i øvrigt	8.000	500
	<u>48.380</u>	<u>36.760</u>
4. Andre finansielle indtægter		
Renter, pengeinstitutter	0	3.161
Renter, gældsbreve	58.636	119.419
Ændring i diverse finansielle kontrakter	450.923	0
Skattefrie renter	0	1
	<u>509.559</u>	<u>122.581</u>
5. Øvrige finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	12.391	12.188
Andre renteomkostninger	1.050.953	3.194.938
	<u>1.063.344</u>	<u>3.207.126</u>
6. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	179.100	-164.300
Ændring i skatteværdien af finansielle kontrakter	99.200	-402.800
	<u>278.300</u>	<u>-567.100</u>

Noter

7. Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris primo	27.144.097	352.591
Tilgang	<u>0</u>	<u>20.705</u>
Kostpris ultimo	<u>27.144.097</u>	<u>373.296</u>
Afskrivninger primo	1.625.937	108.800
Årets afskrivninger	<u>361.032</u>	<u>72.699</u>
Afskrivninger ultimo	<u>1.986.969</u>	<u>181.499</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>25.157.128</u>	<u>191.797</u>

31/12 2015

31/12 2014

8. Udskudte skatteaktiver

Udskudte skatteaktiver primo	477.800	-89.300
Udskudt skat af årets resultat	-179.100	164.300
Årets ændring i udskudt skat renteswap	<u>-99.200</u>	<u>402.800</u>
	<u>199.500</u>	<u>477.800</u>
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	-617.300	-553.700
Fremført underskud fra tidligere år	<u>816.800</u>	<u>1.031.500</u>
	<u>199.500</u>	<u>477.800</u>

9. Aktiekapital

Aktiekapital primo	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

Aktiekapitalen er udstedt i nom. 50.000 kr. A-aktier og 450.000 kr. B-aktier.

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
10. Overført resultat		
Overført resultat primo	-1.796.757	-470.995
Årets overførte overskud eller underskud	383.670	-1.325.762
	<u>-1.413.087</u>	<u>-1.796.757</u>

11. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitutter	188.000	17.437.799	18.288.408	18.475.492
Gæld til pengeinstitutter	800.000	400.000	4.116.202	4.916.202
Deposita	0	0	269.920	269.920
	<u>988.000</u>	<u>17.837.799</u>	<u>22.674.530</u>	<u>23.661.614</u>

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 18.373 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 25.157 t.kr.

Selskabet har til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 18.373 t.kr. stillet tabsgaranti på 8.815 t.kr.

Selskabet har til sikkerhed for finansielle kontrakter, 3.574 t.kr. stillet betalingsgaranti på 2.142 t.kr. fra pengeinstitut.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 8.766 t.kr. til sikkerhed for bankgæld på 4.116 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger, samt materielle og immaterielle anlægsaktiver samt lejerettigheder vedrørende associeret virksomhed.

Selskabet har til sikkerhed fra realkreditgæld stillet yderligere tabsgaranti t.kr. 8.815 fra pengeinstitut.

Noter

13. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har i tilfælde af Frandsen P/S' eventuelle rekonstruktion, konkurs eller anden rådighedsindskrænkning vedrørende sin formue afgivet tilbagetrædelseserklæring vedrørende ansvarligt lån til fordel for Den jyske Sparekasse.

Det ansvarlige lån udgør pr. 31. december 2015 1.148 t.kr.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for Frandsen P/S' bankgæld til Den jyske Sparekasse. Bankgælden udgør pr. 31. december 2015 i alt 1.525 t.kr.

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 selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr. Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

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