

Kongensgade 68 A/S
Kongensgade 68, 6700 Esbjerg

Årsrapport for

2018

CVR-nr. 31 49 84 14

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den *24/5 2019*.



Bent Frede Frandsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 19. marts 2019

Direktion



Bent Frede Frandsen
Direktør

Bestyrelse



Hanne Birgitte Pedersen
Bestyrelsesformand



Niels Frandsen



Bent Frede Frandsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til aktionæren i Kongensgade 68 A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kongensgade 68 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

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 19. marts 2019

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01



Søren Rishøj
statsautoriseret revisor
mne19733

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 10. 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 483.160 mod 1.071.027 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets finansielle stilling er negativ, idet selskabets omsætningsaktiver på balancedagen er væsentlig lavere end selskabets kortfristede gældsforpligtelser. Der er dog for 2019 udarbejdet et likviditetsbudget, der bekræfter at selskabet, under opretholdelse af de nuværende kreditfaciliteter samt indfrielse af resultatforventningerne for 2019, kan honorere sine forpligtelser i de kommende 12 måneder.

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.

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 tilbageførslers 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.

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.

Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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:

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

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Anvendt regnskabspraksis

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

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 er fastsat af en ekstern valuar 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 nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

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 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.

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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bruttofortjeneste	1.603.865	1.805.368
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	0	900.000
3 Personaleomkostninger	-70.806	-70.903
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-54.893	-54.980
Driftsresultat	1.478.166	2.579.485
Andre finansielle indtægter	50.153	35.266
4 Øvrige finansielle omkostninger	-907.159	-1.242.343
Resultat før skat	621.160	1.372.408
5 Skat af årets resultat	-138.000	-301.381
Årets resultat	483.160	1.071.027
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	483.160	1.071.027
Disponeret i alt	483.160	1.071.027

Balance 31. december

Aktiver		2018	2017
Note		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
6	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	16.982	71.875
7	Investeringsejendomme	<u>28.900.000</u>	<u>28.900.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>28.916.982</u>	<u>28.971.875</u>
8	Andre tilgodehavender	<u>166.314</u>	<u>506.364</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>166.314</u>	<u>506.364</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>29.083.296</u>	<u>29.478.239</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	1.232
	Andre tilgodehavender	157.074	146.798
	Periodeafgrænsningsposter	<u>10.079</u>	<u>9.747</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>167.153</u>	<u>157.777</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>167.153</u>	<u>157.777</u>
	Aktiver i alt	<u>29.250.449</u>	<u>29.636.016</u>

Balance 31. december

Passiver	2018	2017
Note	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital		
9 Virksomhedskapital	500.000	500.000
10 Overført resultat	2.565.200	2.082.040
Egenkapital i alt	<u>3.065.200</u>	<u>2.582.040</u>
 Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	928.500	790.500
Hensatte forpligtelser i alt	<u>928.500</u>	<u>790.500</u>
 Gældsforpligtelser		
11 Gæld til realkreditinstitutter	17.537.194	17.725.078
12 Gæld til pengeinstitutter	1.200.000	2.000.000
Deposita	274.998	269.920
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>19.012.192</u>	<u>19.994.998</u>
Gældsforpligtelser	990.000	990.000
Gæld til pengeinstitutter	546.984	485.493
Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000	25.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	326.228	327.350
Anden gæld	4.356.345	4.440.635
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.244.557</u>	<u>6.268.478</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>25.256.749</u>	<u>26.263.476</u>
 Passiver i alt	 <u>29.250.449</u>	 <u>29.636.016</u>

1 Usikkerhed om going concern**13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****14 Eventualposter**

Noter

	2018	2017
1. Usikkerhed om going concern		
Selskabets finansielle stilling er negativ, idet selskabets omsætningsaktiver på balancedagen er væsentlig lavere end selskabets kortfristede gældsforpligtelser. Der er dog for 2019 udarbejdet et likviditetsbudget, der bekræfter at selskabet, under opretholdelse af de nuværende kreditfaciliteter samt indfrielse af resultatforventningerne for 2019, kan honorere sine forpligtelser i de kommende 12 måneder.		
2. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret driftsindtjening	0	900.000
	0	900.000
3. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	62.645	61.356
Personaleomkostninger i øvrigt	8.161	9.547
	70.806	70.903
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
4. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	12.798	12.776
Andre finansielle omkostninger	894.361	1.229.567
	907.159	1.242.343
5. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat moder	0	-1.232
Årets regulering af udskudt skat	138.000	305.000
Regulering tidligere års skat	0	-2.387
	138.000	301.381

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
6. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	380.906	380.906
Kostpris ultimo	<u>380.906</u>	<u>380.906</u>
Af- og nedskrivninger primo	-309.031	-254.051
Årets af-/nedskrivninger	-54.893	-54.980
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-363.924</u>	<u>-309.031</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>16.982</u>	<u>71.875</u>
7. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	27.235.109	27.235.109
Kostpris ultimo	<u>27.235.109</u>	<u>27.235.109</u>
Regulering til dagsværdi primo	1.664.891	764.891
Årets regulering til dagsværdi	0	900.000
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>1.664.891</u>	<u>1.664.891</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>28.900.000</u>	<u>28.900.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. 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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Noter

8. Andre tilgodehavender

Gældsbrief Frandsen P/S	166.314	506.364
	166.314	506.364

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.

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.

9. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital primo	500.000	500.000
	500.000	500.000

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

10. Overført resultat

Overført resultat primo	2.082.040	1.011.013
Årets overførte overskud eller underskud	483.160	1.071.027
	2.565.200	2.082.040

11. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	17.727.194	17.915.078
Heraf forfalder inden for 1 år	-190.000	-190.000
	17.537.194	17.725.078

Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	15.126.601	16.006.733
---	------------	------------

12. Gæld til pengeinstitutter

Gæld til pengeinstitutter i alt	2.000.000	2.800.000
Heraf forfalder inden for 1 år	-800.000	-800.000
	1.200.000	2.000.000

Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0
---	---	---

Noter

31/12 2018

31/12 2017

13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 17.727 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 28.900 t.kr.

Selskabet har til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 17.727 t.kr. stillet tabsgaranti på 8.533 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 5.766 t.kr. til sikkerhed for bankgæld på 2.000 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 2018 t.kr. 2.360.

14. 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.