

KONGENSGADE 68 A/S

Kongensgade 68, 6700 Esbjerg

CVR-nr. 31 49 84 14

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. marts 2024.

Medlem af: **Bent Frede Frandsen**
Dirigent

Allinial GLOBAL®
An association of legally independent firms

RGD REVISORGRUPPEN DANMARK

Statsautoriseret
revisionspartnerselskab

CVR 38 75 16 46

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 12. marts 2024

Direktion

Bent Frede Frandsen
Direktør

Bestyrelse

Hanne Birgitte Petersen
Formand

Bent Frede Frandsen

Niels Frandsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i KONGENSGADE 68 A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for KONGENSGADE 68 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 12. marts 2024

Kovsted & Skovgård

Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 38 75 16 46

Karen Kragesand Thomsen

Statsautoriseret revisor
mne34460

Selskabsoplysninger

Selskabet	KONGENSGADE 68 A/S Kongensgade 68 6700 Esbjerg
	Telefon: 75120288
	CVR-nr.: 31 49 84 14
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Hanne Birgitte Petersen, Formand Bent Frede Frandsen Niels Frandsen
Direktion	Bent Frede Frandsen, Direktør
Revisor	Kovsted & Skovgård Statsautoriseret revisionspartnerselskab

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af, at drive manufakturhandel i bred forstand samt ejerskab til og administration af fast ejendom, og dermed beslægtet formål.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.740 t.kr. mod 1.480 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 540 t.kr. mod 373 t.kr. sidste år. t.kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der har ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske 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

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. 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”.

Investeringsjendomme 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 investeringsejendomme”.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Egenkapital

Reserve for sikringstransaktioner

Reserve for sikringstransaktioner opstår ved dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter.

Reserven opløses samtidig med, at værdireguleringerne realiseres eller tilbageføres.

Reserven er ikke bunden.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

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 måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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 afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	1.740.182	1.479.677
1 Personaleomkostninger	0	-220
Driftsresultat	1.740.182	1.479.457
Øvrige finansielle omkostninger	-1.047.266	-1.000.607
Resultat før skat	692.916	478.850
Skat af årets resultat	-152.442	-105.432
Årets resultat	540.474	373.418
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	540.474	373.418
Disponeret i alt	540.474	373.418

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2023	2022
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	32.000.000	32.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	32.000.000	32.000.000
Anlægsaktiver i alt	32.000.000	32.000.000
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	0	1.523
Tilgodehavender i alt	0	1.523
Omsætningsaktiver i alt	0	1.523
Aktiver i alt	32.000.000	32.001.523

Balance 31. december

Passiver		
Note	2023	2022
Egenkapital		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Reserve for sikringstransaktioner	0	3.717.232
Overført resultat	7.379.142	3.121.436
Egenkapital i alt	7.879.142	7.338.668
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	2.251.363	2.098.921
Hensatte forpligtelser i alt	2.251.363	2.098.921
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	18.148.629	18.599.761
Renteswap	0	388.430
Deposita	318.913	294.692
Langfristede gældsforpligtelser i alt	18.467.542	19.282.883
Kortfristet del af langfristet gæld	476.591	510.759
Gæld til pengeinstitutter	1.627.804	1.598.107
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	75.003
Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000	80.910
Gæld til tilknyttede virksomheder	277.162	282.051
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	483.877	402.478
Anden gæld	511.519	331.743
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.401.953	3.281.051
Gældsforpligtelser i alt	21.869.495	22.563.934
Passiver i alt	32.000.000	32.001.523

- 3 Oplysninger om dagsværdi
- 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 5 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksom- hedskapital	Reserve for sikrings- transaktioner	Overført re- sultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	500.000	831.351	3.040.518	4.371.869
Korrektion som følge af fejl tidligere år	0	0	-292.500	-292.500
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	373.418	373.418
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	3.699.848	0	3.699.848
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-813.967	0	-813.967
Egenkapital 1. januar 2023	500.000	3.717.232	3.121.436	7.338.668
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	540.474	540.474
Frigivet ved indfrielse af renteswap	0	-3.717.232	3.717.232	0
	500.000	0	7.379.142	7.879.142

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	<u>0</u>	<u>220</u>
	0	220
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>1</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2023	<u>30.408.809</u>	<u>30.408.809</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>30.408.809</u>	<u>30.408.809</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	<u>1.591.191</u>	<u>1.591.191</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2023	<u>1.591.191</u>	<u>1.591.191</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>32.000.000</u>	<u>32.000.000</u>

Selskabets investeringsejendomme består af butik og beboelse på i alt 1332 m² beliggende i Esbjerg.

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. Der er foretaget en ekstern vurdering af ejendommen, hvorfor dagsværdien af ejendommen er værdireguleret til den eksterne vurdering.

Ledelsen forventer et resultat af ejendommens drift på 1.986 t.kr. og forventer et afkast på gennemsnitligt 6,21%.

Investeringsejendommen er således indregnet til dagsværdi på $1.986 \text{ t.kr.} / 6,21\% = 32.000 \text{ t.kr.}$

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Noter

2. Investeringsejendomme (fortsat)

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 32.000 t.kr. pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden.

En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 1.255 t.kr. før skat. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 7.879 t.kr. til 6.900 t. kr.

En forringelse af afkastkravet med -0,25%-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene øges med 1.325 t.kr. før skat. Egenkapitalen vil dermed stige fra de nuværende 7.879 t.kr. til 8.913 t.kr.

3. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2023	<u>32.000.000</u>

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 18.625 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 32.000 t.kr.

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

5. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med BFF Holding ApS, CVR-nr. 31498694, som er administrationsselskab 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.

Noter

5. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

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

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Hanne Birgitte Petersen

Bestyrelsesformand

På vegne af: Kongensgade 68 A/S

Serienummer: 957b53d8-1128-410d-a70b-d37009051367

IP: 93.178.xxx.xxx

2024-03-12 13:22:40 UTC



Niels Frandsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Kongensgade 68 A/S

Serienummer: 46acf8c3-56a6-4266-8778-a83f7cdf8e03

IP: 212.112.xxx.xxx

2024-03-12 13:46:00 UTC



Bent Frede Frandsen

Direktør

På vegne af: Kongensgade 68 A/S

Serienummer: 046c0676-6e4e-4504-8db7-118cb98647cd

IP: 212.112.xxx.xxx

2024-03-19 10:18:36 UTC



Bent Frede Frandsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Kongensgade 68 A/S

Serienummer: 046c0676-6e4e-4504-8db7-118cb98647cd

IP: 212.112.xxx.xxx

2024-03-19 10:18:36 UTC



Karen Kragesand Thomsen

KOVSTED & SKOVGÅRD, REVISION & RÅDGIVNING, STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 38751646

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kovsted & Skovgård, Statsautoriseret re...

Serienummer: 51df0947-f37b-46a2-acc9-564779f43792

IP: 87.54.xxx.xxx

2024-03-19 10:19:55 UTC



Bent Frede Frandsen

Dirigent

På vegne af: Kongensgade 68 A/S

Serienummer: 046c0676-6e4e-4504-8db7-118cb98647cd

IP: 212.112.xxx.xxx

2024-03-19 10:38:50 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**