

Kongensgade 79 I/S
CVR-nr. 32665527
Kongensgade 47
6700 Esbjerg

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24.05.2016

Dirigent

Navn: Carsten Andreasen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Kongensgade 79 I/S

Kongensgade 47

6700 Esbjerg

CVR-nr.: 32665527

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Telefon: 79 12 54 55

Telefax: 79 12 54 54

Bestyrelse

Carsten Andreasen

Jørgen Brammer

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Frodesgade 125

Postboks 200

6701 Esbjerg

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Kongensgade 79 I/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 01.01.2015 - 31.12.2015 for opfyldt. Derudover indstiller vi til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ligeledes ikke revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 24.05.2016

Bestyrelse

Carsten Andreasen

Jørgen Brammer

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Kongensgade 79 I/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Kongensgade 79 I/S for regnskabsperioden 01.01.2015 - 31.12.2015 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Esbjerg, den 24.05.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jørn Jepsen
statsautoriseret revisor

Stig Petersen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Virksomhedens aktivitet består i investering i ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 505 t.kr. mod et overskud på 626 t.kr. i 2014. Resultatet betegnes som tilfredsstillende.

Selskabet har i året foretaget en låneomlægning, der betyder en fremtidig rentebesparelse i størrelsesordenen 450 t.kr. i forhold til 2015.

Begivenheder efter balancedagen

En væsentlig lejer, Neptum Apoteket, har opsagt sit lejemål til fraflytning d. 30. juni 2016. Lejemålet er f.s.v. angår stue og kælder sat til genudlejning men endnu ikke udlejet. På 1. sal vil personalerummet blive ombygget til boligudlejning.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter lejeindtægter, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter og nettokursgevinster vedrørende transaktioner i fremmed valuta.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta og amortisering af finansielle forpligtelser.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger

60 år

Anvendt regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.315.183	1.346.871
Personaleomkostninger	1	(4.243)	(30.600)
Af- og nedskrivninger	2	<u>(109.832)</u>	<u>(109.833)</u>
Driftsresultat		1.201.108	1.206.438
Andre finansielle indtægter		0	19.053
Andre finansielle omkostninger		<u>(695.802)</u>	<u>(599.183)</u>
Årets resultat		<u>505.306</u>	<u>626.308</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>505.306</u>	<u>626.308</u>
		<u>505.306</u>	<u>626.308</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Grunde og bygninger		20.956.480	21.066.312
Materielle anlægsaktiver	3	<u>20.956.480</u>	<u>21.066.312</u>
 Anlægsaktiver		 <u>20.956.480</u>	 <u>21.066.312</u>
 Andre tilgodehavender		4.102	4.972
Periodeafgrænsningsposter		18.265	18.059
Tilgodehavender		<u>22.367</u>	<u>23.031</u>
 Likvide beholdninger		 <u>0</u>	 <u>64.038</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>22.367</u>	 <u>87.069</u>
 Aktiver		 <u><u>20.978.847</u></u>	 <u><u>21.153.381</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Overført overskud eller underskud		2.352.792	1.847.486
Egenkapital		<u>2.352.792</u>	<u>1.847.486</u>
Gæld til realkreditinstitutter		17.262.824	18.082.650
Anden gæld		355.151	503.073
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>17.617.975</u>	<u>18.585.723</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	561.128	533.434
Bankgæld		292.997	0
Anden gæld		153.955	186.738
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.008.080</u>	<u>720.172</u>
Gældsforpligtelser		<u>18.626.055</u>	<u>19.305.895</u>
Passiver		<u>20.978.847</u>	<u>21.153.381</u>
Ejerforhold	5		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Overført overskud eller under- skud kr.
Egenkapital primo	1.847.486
Årets resultat	505.306
Egenkapital ultimo	<u>2.352.792</u>

Noter

	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>		
1. Personalemkostninger				
Gager og løn	4.243	30.600		
	<u>4.243</u>	<u>30.600</u>		
	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>		
2. Af- og nedskrivninger				
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	109.832	109.833		
	<u>109.832</u>	<u>109.833</u>		
		<u>Grunde og bygninger</u> <u>kr.</u>		
3. Materielle anlægsaktiver				
Kostpris primo		21.623.053		
Kostpris ultimo		<u>21.623.053</u>		
Af- og nedskrivninger primo		(556.741)		
Årets afskrivninger		(109.832)		
Af- og nedskrivninger ultimo		<u>(666.573)</u>		
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>20.956.480</u>		
	<u>Forfald inden</u> <u>12 måneder</u> <u>2014</u> <u>kr.</u>	<u>Forfald inden</u> <u>12 måneder</u> <u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>Forfald efter</u> <u>12 måneder</u> <u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>Restgæld efter</u> <u>5 år</u> <u>2015</u> <u>kr.</u>
4. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	533.434	561.128	17.262.824	15.294.028
Anden gæld	0	0	355.151	0
	<u>533.434</u>	<u>561.128</u>	<u>17.617.975</u>	<u>15.294.028</u>

Noter

5. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende interessenter:

Rica ApS, Nør-Eng 25, 6760 Ribe

LouNik ApS, Skovstien 2, 6715 Esbjerg N