

Kongensgade 79 I/S

Kongensgade 47

6700 Esbjerg

CVR-nr. 32665527

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24.05.2017

Dirigent

Navn: Carsten Andreasen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2016	5
Balance pr. 31.12.2016	6
Egenkapitalopgørelse for 2016	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Kongensgade 79 I/S

Kongensgade 47

6700 Esbjerg

CVR-nr.: 32665527

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Telefon: 79 12 54 55

Telefax: 79 12 54 54

Bestyrelse

Carsten Andreasen

Jørgen Einer-Jensen Brammer

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

Postbox 200

6701 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for opfyldt. Vi indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for de kommende regnskabsår ligeledes ikke revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 24.05.2017

Bestyrelse

Carsten Andreasen

Jørgen Einer-Jensen Brammer

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Kongensgade 79 I/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Kongensgade 79 I/S for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, 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 revisors 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 reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Esbjerg, den 24.05.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jørn Jepsen
statsautoriseret revisor

Stig Petersen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Virksomhedens aktivitet består i investering i ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 461 t.kr. mod et overskud på 505 t.kr. i 2015. Resultatet betegnes som tilfredsstillende.

Interessentskabet har i 2016 gennemført en væsentlig renovering/ombygning af erhvervslejemålet i stueetagen og indgået en 5-årig lejeaftale med en ny lejer. Herudover er der i Kronprinsensgade 20 etableret en beboelseslejlighed på 1. sal, hvor den tidligere lejer havde personalerum samt etableret en ny taglejlighed på 3. sal, der i ligeledes udlejes til beboelse. Disse lejligheder er ligeledes udlejet.

Interessentskabet foretog i 2015 en låneomlægning, som i 2016 har givet selskabet en rentebesparelse på ca. 450 t.kr. i forhold til 2015.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		815.510	1.315.183
Personaleomkostninger	1	(6.380)	(4.243)
Af- og nedskrivninger	2	<u>(112.322)</u>	<u>(109.832)</u>
Driftsresultat		696.808	1.201.108
Andre finansielle omkostninger		<u>(236.074)</u>	<u>(695.802)</u>
Årets resultat		<u>460.734</u>	<u>505.306</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>460.734</u>	<u>505.306</u>
		<u>460.734</u>	<u>505.306</u>

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		22.462.846	20.956.480
Materielle anlægsaktiver under udførelse		142.940	0
Materielle anlægsaktiver	3	<u>22.605.786</u>	<u>20.956.480</u>
Anlægsaktiver		<u>22.605.786</u>	<u>20.956.480</u>
Andre tilgodehavender		14.989	4.102
Periodeafgrænsningsposter		20.365	18.265
Tilgodehavender		<u>35.354</u>	<u>22.367</u>
Omsætningsaktiver		<u>35.354</u>	<u>22.367</u>
Aktiver		<u>22.641.140</u>	<u>20.978.847</u>

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Overført overskud eller underskud		3.813.526	2.352.792
Egenkapital		3.813.526	2.352.792
Gæld til realkreditinstitutter		16.712.123	17.262.824
Anden gæld		324.619	355.151
Langfristede gældsforpligtelser	4	17.036.742	17.617.975
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	564.460	561.128
Bankgæld		94.150	292.997
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.110.913	0
Anden gæld		21.349	153.955
Kortfristede gældsforpligtelser		1.790.872	1.008.080
Gældsforpligtelser		18.827.614	18.626.055
Passiver		22.641.140	20.978.847
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	5		

Egenkapitaloppgørelse for 2016

	Overført overskud eller underskud kr.
Egenkapital primo	2.352.792
Kapitalforhøjelse	1.000.000
Årets resultat	460.734
Egenkapital ultimo	3.813.526

Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	6.380	4.243
	6.380	4.243
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0
	2016	2015
	kr.	kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	112.322	109.832
	112.322	109.832
	Grunde og bygninger	Materielle anlægsaktiver under udførelse
	kr.	kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	21.623.053	0
Tilgange	1.618.688	142.940
Kostpris ultimo	23.241.741	142.940
Af- og nedskrivninger primo	(666.573)	0
Årets afskrivninger	(112.322)	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(778.895)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	22.462.846	142.940

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	564.460	561.128	16.712.123	14.715.763
Anden gæld	0	0	324.619	0
	564.460	561.128	17.036.742	14.715.763

5. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Rica ApS – Nør-Eng 25, 6760 Ribe

LouNik ApS, Skovstien 2, 6715 Esbjerg N

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

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

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 samt immaterielle anlægsaktiver.

Andre finansielle omkostninger

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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 klargøring 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
-----------	-------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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.

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 finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle forpligtelser

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