

**Kongensgade 79 I/S**  
Kongensgade 58  
6700 Esbjerg  
CVR-nr. 32665527

## **Årsrapport 2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 02.05.2019

### **Dirigent**

---

Navn: Carsten Andreasen

## Indholdsfortegnelse

|                                                                  | <b><u>Side</u></b> |
|------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Virksomhedsoplysninger                                           | 1                  |
| Ledelsespåtegning                                                | 2                  |
| Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 3                  |
| Ledelsesberetning                                                | 4                  |
| Resultatopgørelse for 2018                                       | 5                  |
| Balance pr. 31.12.2018                                           | 6                  |
| Egenkapitalopgørelse for 2018                                    | 8                  |
| Noter                                                            | 9                  |
| Anvendt regnskabspraksis                                         | 11                 |

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Kongensgade 79 I/S  
Kongensgade 58  
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 32665527  
Hjemsted: Esbjerg  
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Telefon: 79125455  
Telefax: 79125454

### **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 01.01.2018 - 31.12.2018 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. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for opfyldt.

Vi indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 02.05.2019

### 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 01.01.2018 - 31.12.2018 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 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 reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Esbjerg, den 02.05.2019

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Stig Petersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne35464

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Virksomhedens aktivitet består i investering i ejendomme og udlejning heraf.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 692 t.kr. mod et overskud på 702 t.kr., i 2017. Resultatet betragtes som tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2018

|                                        | <u>Note</u> | <u>2018</u><br><u>kr.</u> | <u>2017</u><br><u>kr.</u> |
|----------------------------------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>               |             | <b>1.037.250</b>          | <b>1.099.616</b>          |
| Personaleomkostninger                  | 1           | (5.550)                   | (10.350)                  |
| Af- og nedskrivninger                  | 2           | <u>(147.546)</u>          | <u>(137.470)</u>          |
| <b>Driftsresultat</b>                  |             | <b>884.154</b>            | <b>951.796</b>            |
| Andre finansielle omkostninger         |             | <u>(192.390)</u>          | <u>(249.900)</u>          |
| <b>Årets resultat</b>                  |             | <b><u>691.764</u></b>     | <b><u>701.896</u></b>     |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |             |                           |                           |
| Overført resultat                      |             | <u>691.764</u>            | <u>701.896</u>            |
|                                        |             | <b><u>691.764</u></b>     | <b><u>701.896</u></b>     |

**Balance pr. 31.12.2018**

|                                 | <u>Note</u> | <u>2018</u><br><u>kr.</u> | <u>2017</u><br><u>kr.</u> |
|---------------------------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Grunde og bygninger             |             | 23.649.065                | 23.331.859                |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> | 3           | <b>23.649.065</b>         | <b>23.331.859</b>         |
| <b>Anlægsaktiver</b>            |             | <b>23.649.065</b>         | <b>23.331.859</b>         |
| Andre tilgodehavender           |             | 0                         | 71.983                    |
| Periodeafgrænsningsposter       |             | 27.413                    | 21.060                    |
| <b>Tilgodehavender</b>          |             | <b>27.413</b>             | <b>93.043</b>             |
| <b>Omsætningsaktiver</b>        |             | <b>27.413</b>             | <b>93.043</b>             |
| <b>Aktiver</b>                  |             | <b>23.676.478</b>         | <b>23.424.902</b>         |



**Balance pr. 31.12.2018**

|                                                    | <u>Note</u> | <u>2018</u><br><u>kr.</u> | <u>2017</u><br><u>kr.</u> |
|----------------------------------------------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Overført overskud eller underskud                  |             | 5.707.186                 | 5.015.422                 |
| <b>Egenkapital</b>                                 |             | <b><u>5.707.186</u></b>   | <b><u>5.015.422</u></b>   |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |             | 15.523.765                | 16.110.821                |
| Anden gæld                                         |             | 373.962                   | 307.462                   |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 4           | <b><u>15.897.727</u></b>  | <b><u>16.418.283</u></b>  |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 4           | 601.047                   | 603.087                   |
| Bankgæld                                           |             | 1.336.348                 | 1.134.452                 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |             | 11.206                    | 97.337                    |
| Anden gæld                                         |             | 122.964                   | 156.321                   |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |             | <b><u>2.071.565</u></b>   | <b><u>1.991.197</u></b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                          |             | <b><u>17.969.292</u></b>  | <b><u>18.409.480</u></b>  |
| <b>Passiver</b>                                    |             | <b><u>23.676.478</u></b>  | <b><u>23.424.902</u></b>  |
| Nærtstående parter med bestemmende indflydelse     | 5           |                           |                           |

## Egenkapitaloppgørelse for 2018

|                           | <b>Overført<br/>overskud<br/>eller<br/>underskud<br/>kr.</b> |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Egenkapital primo         | 5.015.422                                                    |
| Årets resultat            | <u>691.764</u>                                               |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b><u>5.707.186</u></b>                                      |

## Noter

|                                 | <b>2018</b>  | <b>2017</b>   |
|---------------------------------|--------------|---------------|
|                                 | <b>kr.</b>   | <b>kr.</b>    |
| <b>1. Personaleomkostninger</b> |              |               |
| Gager og lønninger              | 5.550        | 10.350        |
|                                 | <b>5.550</b> | <b>10.350</b> |

|                                                   |          |          |
|---------------------------------------------------|----------|----------|
| Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere | <b>1</b> | <b>1</b> |
|---------------------------------------------------|----------|----------|

|                                           | <b>2018</b>    | <b>2017</b>    |
|-------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                           | <b>kr.</b>     | <b>kr.</b>     |
| <b>2. Af- og nedskrivninger</b>           |                |                |
| Afskrivninger på materielle anlægsaktiver | 147.546        | 137.470        |
|                                           | <b>147.546</b> | <b>137.470</b> |

|                                     | <b>Grunde og bygninger</b> |
|-------------------------------------|----------------------------|
|                                     | <b>kr.</b>                 |
| <b>3. Materielle anlægsaktiver</b>  |                            |
| Kostpris primo                      | 24.248.224                 |
| Tilgange                            | 464.752                    |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>24.712.976</b>          |
| Af- og nedskrivninger primo         | (916.365)                  |
| Årets afskrivninger                 | (147.546)                  |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b> | <b>(1.063.911)</b>         |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>23.649.065</b>          |

|                                           | <b>Forfald inden for 12 måneder 2018</b> | <b>Forfald inden for 12 måneder 2017</b> | <b>Forfald efter 12 måneder 2018</b> | <b>Restgæld efter 5 år</b> |
|-------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------|
|                                           | <b>kr.</b>                               | <b>kr.</b>                               | <b>kr.</b>                           | <b>kr.</b>                 |
| <b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b> |                                          |                                          |                                      |                            |
| Gæld til realkreditinstitutter            | 601.047                                  | 603.087                                  | 15.523.765                           | 13.372.879                 |
| Anden gæld                                | 0                                        | 0                                        | 373.962                              | 0                          |
|                                           | <b>601.047</b>                           | <b>603.087</b>                           | <b>15.897.727</b>                    | <b>13.372.879</b>          |

## Noter

### **5. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse**

Rica ApS – Nør-Eng 25, 6760 Ribe

LouNik ApS, Skovstien 2, 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 andre 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 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 anlægsaktiver.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger 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 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 nominal 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.

### Andre finansielle forpligtelser

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