

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

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24.05.2018

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 2017	5
Balance pr. 31.12.2017	6
Egenkapitalopgørelse for 2017	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Kongensgade 79 I/S

Kongensgade 58

6700 Esbjerg

CVR-nr.: 32665527

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

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 01.01.2017 - 31.12.2017 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for opfyldt. Vi indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for de kommende regnskabsår ligeledes ikke revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 25.05.2018

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 01.01.2017 - 31.12.2017 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 25.05.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Stig Petersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne35464

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Virksomhedens aktivitet består i investering i ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 702 t.kr. mod et overskud på 461 t.kr. i 2016. 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 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.099.616	815.510
Personaleomkostninger	1	(10.350)	(6.380)
Af- og nedskrivninger	2	<u>(137.470)</u>	<u>(112.322)</u>
Driftsresultat		951.796	696.808
Andre finansielle omkostninger		<u>(249.900)</u>	<u>(236.074)</u>
Årets resultat		<u>701.896</u>	<u>460.734</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>701.896</u>	<u>460.734</u>
		<u>701.896</u>	<u>460.734</u>

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		23.331.859	22.462.846
Materielle anlægsaktiver under udførelse		0	142.940
Materielle anlægsaktiver	3	<u>23.331.859</u>	<u>22.605.786</u>
Anlægsaktiver		<u>23.331.859</u>	<u>22.605.786</u>
Andre tilgodehavender		71.983	14.989
Periodeafgrænsningsposter		21.060	20.365
Tilgodehavender		<u>93.043</u>	<u>35.354</u>
Omsætningsaktiver		<u>93.043</u>	<u>35.354</u>
Aktiver		<u>23.424.902</u>	<u>22.641.140</u>

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Overført overskud eller underskud		5.015.422	3.813.526
Egenkapital		5.015.422	3.813.526
Gæld til realkreditinstitutter		16.110.821	16.712.123
Anden gæld		307.462	324.619
Langfristede gældsforpligtelser	4	16.418.283	17.036.742
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	603.087	564.460
Bankgæld		1.134.452	94.150
Leverandører af varer og tjenesteydelser		97.337	1.110.913
Anden gæld		156.321	21.349
Kortfristede gældsforpligtelser		1.991.197	1.790.872
Gældsforpligtelser		18.409.480	18.827.614
Passiver		23.424.902	22.641.140
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	5		

Egenkapitaloppgørelse for 2017

	Overført overskud eller underskud kr.
Egenkapital primo	3.813.526
Kapitalforhøjelse	500.000
Årets resultat	<u>701.896</u>
Egenkapital ultimo	<u>5.015.422</u>

Noter

	2017	2016
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	10.350	6.380
	10.350	6.380
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0
	2017	2016
	kr.	kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	137.470	112.322
	137.470	112.322
	Grunde og bygninger	Materielle anlægsaktiver under udførelse
	kr.	kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	23.241.741	142.940
Overførsler	142.940	(142.940)
Tilgange	863.543	0
Kostpris ultimo	24.248.224	0
Af- og nedskrivninger primo	(778.895)	0
Årets afskrivninger	(137.470)	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(916.365)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	23.331.859	0

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald efter 12 måneder 2017 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	603.087	564.460	16.110.821	13.967.515
Anden gæld	0	0	307.462	0
	603.087	564.460	16.418.283	13.967.515

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 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, 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 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.