



## Kongensgade 79 I/S

Kongensgade 58  
6700 Esbjerg  
CVR-nr. 32665527

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
28.06.2022

---

**Carsten Andreasen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2021	6
Balance pr. 31.12.2021	7
Egenkapitalopgørelse for 2021	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Kongensgade 79 I/S

Kongensgade 58

6700 Esbjerg

CVR-nr.: 32665527

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

Telefonnummer: 79125455

Telefax: 79125454

## Bestyrelse

Carsten Andreasen

Jørgen Einer-Jensen Brammer

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

6701 Esbjerg

# Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 28.06.2022

## 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 01.01.2021 - 31.12.2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 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 28.06.2022

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

## **Stig Petersen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35464

# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens aktivitet består i investering i ejendomme og udlejning heraf.

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udviser et overskud på 644 t.kr. mod et overskud på 141 t.kr., i 2020. Resultatet betragtes som forventet.

# Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>902.470</b>	<b>405.344</b>
Personaleomkostninger	1	(6.000)	(7.500)
Af- og nedskrivninger	2	(145.216)	(145.216)
<b>Driftsresultat</b>		<b>751.254</b>	<b>252.628</b>
Andre finansielle omkostninger		(107.657)	(111.386)
<b>Årets resultat</b>		<b>643.597</b>	<b>141.242</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		643.597	141.242
<b>Resultatdisponering</b>		<b>643.597</b>	<b>141.242</b>

# Balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger		23.213.417	23.358.633
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>23.213.417</b>	<b>23.358.633</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>23.213.417</b>	<b>23.358.633</b>
Andre tilgodehavender		30	0
Periodeafgrænsningsposter		24.210	22.310
<b>Tilgodehavender</b>		<b>24.240</b>	<b>22.310</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>24.240</b>	<b>22.310</b>
<b>Aktiver</b>		<b>23.237.657</b>	<b>23.380.943</b>



**Passiver**

	<b>Note</b>	<b>2021 kr.</b>	<b>2020 kr.</b>
Overført overskud eller underskud		7.276.937	6.633.340
<b>Egenkapital</b>		<b>7.276.937</b>	<b>6.633.340</b>
Gæld til realkreditinstitutter		14.636.642	15.140.847
Anden gæld		310.656	310.422
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b>14.947.298</b>	<b>15.451.269</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	528.253	523.444
Bankgæld		380.539	651.030
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.870	30.108
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		33.906	0
Anden gæld		68.854	91.752
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.013.422</b>	<b>1.296.334</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>15.960.720</b>	<b>16.747.603</b>
<b>Passiver</b>		<b>23.237.657</b>	<b>23.380.943</b>
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	5		

# Egenkapitalopgørelse for 2021

	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	6.633.340	6.633.340
Årets resultat	643.597	643.597
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>7.276.937</b>	<b>7.276.937</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Gager og lønninger	6.000	7.500
	<b>6.000</b>	<b>7.500</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

## 2 Af- og nedskrivninger

	2021 kr.	2020 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	145.216	145.216
	<b>145.216</b>	<b>145.216</b>

## 3 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	24.712.976
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>24.712.976</b>
Af- og nedskrivninger primo	(1.354.343)
Årets afskrivninger	(145.216)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(1.499.559)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>23.213.417</b>

## 4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	528.253	523.444	14.636.642	12.394.235
Anden gæld	0	0	310.656	0
	<b>528.253</b>	<b>523.444</b>	<b>14.947.298</b>	<b>12.394.235</b>

## 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.

**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 renteomkostninger og amortisering af finansielle forpligtelser.

**Balancen****Materielle aktiver**

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 aktiver 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.

**Andre finansielle forpligtelser**

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