



Kongensgade 79 I/S

Kongensgade 58
6700 Esbjerg
CVR-nr. 32665527

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
20.05.2020

Carsten Andreasen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2019	6
Balance pr. 31.12.2019	7
Egenkapitalopgørelse for 2019	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Kongensgade 79 I/S

Kongensgade 58

6700 Esbjerg

CVR-nr.: 32665527

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Telefonnummer: 79125455

Telefax: 79125454

Bestyrelse

Carsten Andersen

Jørgen Einer-Jensen Brammer

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

Postboks 200

6701 Esbjerg

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 20.05.2020

Bestyrelse

Carsten Andersen

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 01.01.2019 - 31.12.2019 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 20.05.2020

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 785 t.kr. mod et overskud på 692 t.kr., i 2018. Resultatet betragtes som tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Fra balancedagen og frem til i dag har virksomheden som følge af reoveringen af Kongensgade og COVID-19 indgået aftale med erhvervslejerne om lejereduktion i en væsentlig periode af 2020.

Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.129.061	1.037.250
Personaleomkostninger	1	(900)	(5.550)
Af- og nedskrivninger	2	(145.216)	(147.546)
Driftsresultat		982.945	884.154
Andre finansielle omkostninger		(198.033)	(192.390)
Årets resultat		784.912	691.764
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		784.912	691.764
Resultatdisponering		784.912	691.764

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger		23.503.849	23.649.065
Materielle aktiver	3	23.503.849	23.649.065
Anlægsaktiver		23.503.849	23.649.065
Periodeafgrænsningsposter		21.873	27.413
Tilgodehavender		21.873	27.413
Omsætningsaktiver		21.873	27.413
Aktiver		23.525.722	23.676.478

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Overført overskud eller underskud		6.492.098	5.707.186
Egenkapital		6.492.098	5.707.186
Gæld til realkreditinstitutter		14.933.982	15.523.765
Anden gæld		371.556	373.962
Langfristede gældsforpligtelser	4	15.305.538	15.897.727
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	594.964	601.047
Bankgæld		1.021.681	1.336.348
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.025	11.206
Anden gæld		95.416	122.964
Kortfristede gældsforpligtelser		1.728.086	2.071.565
Gældsforpligtelser		17.033.624	17.969.292
Passiver		23.525.722	23.676.478
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	5		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	5.707.186	5.707.186
Årets resultat	784.912	784.912
Egenkapital ultimo	6.492.098	6.492.098

Noter

1 Personaleomkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Gager og lønninger	900	5.550
	900	5.550
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

2 Af- og nedskrivninger

	2019 kr.	2018 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	145.216	147.546
	145.216	147.546

3 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	24.712.976
Kostpris ultimo	24.712.976
Af- og nedskrivninger primo	(1.063.911)
Årets afskrivninger	(145.216)
Af- og nedskrivninger ultimo	(1.209.127)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	23.503.849

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	594.964	601.047	14.933.982	12.744.000
Anden gæld	0	0	371.556	0
	594.964	601.047	15.305.538	12.744.000

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.

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.