

# Kongensgade 29 ApS

c/o Rikke Meyer Jørgensen  
Kirkestien 69, Ødsted  
7100 Vejle

CVR-nr. 36399651

## Årsrapport for 2017

3. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 17-03-2018

---

Preben Boye Jørgensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Pengestrømsopgørelse	14
Noter	15

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017 for Kongensgade 29 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 14-03-2018

### Direktion

Rikke Meyer Jørgensen  
Direktør

### Bestyrelse

Preben Boye Jørgensen  
Formand

Rikke Meyer Jørgensen

Heidi Meyer Weichert

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Kongensgade 29 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kongensgade 29 ApS for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske 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 opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Svendborg, den 14-03-2018

### **CR Revision**

**Registreret revisor**

CVR-nr. 31115086

Richard Christensen

Registreret revisor

mne11019

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Kongensgade 29 ApS c/o Rikke Meyer Jørgensen Kirkestien 69, Ødsted 7100 Vejle
CVR-nr.	36399651
Stiftelsesdato	30-09-2014
Hjemsted	Vejle
Regnskabsår	01-01-2017 - 31-12-2017
<b>Bestyrelse</b>	Preben Boye Jørgensen, Formand Rikke Meyer Jørgensen Heidi Meyer Weichert
<b>Direktion</b>	Rikke Meyer Jørgensen, Direktør
<b>Revisor</b>	CR Revision Registreret revisor Tinghusgade 28, 3. sal 5700 Svendborg CVR-nr.: 31115086
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea Bank Danmark A/S Kongensgade 28 5960 Marstal

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at udleje ejendommen Kongensgade 29, 5960 Marstal.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017 udviser et resultat på kr. 11.927, og selskabets balance pr. 31-12-2017 udviser en balancesum på kr. 1.248.588, og en egenkapital på kr. 89.131.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### **Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Der er i regnskabsåret ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Kongensgade 29 ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Herudover har virksomheden valgt at følge reglerne for klasse B og C om ledelsesberetningen samt reglerne for klasse C om pengestrømsopgørelsen.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Skema

Virksomheden har valgt at anvende årsregnskabslovens skema 1, balance i kontoform og skema 3, resultatopgørelse i beretningsform - artsopdelt.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	5%

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## 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.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages nedskrivningstest på materielle anlægsaktiver, såfremt der er indikationer for værdifald. Nedskrivningstesten foretages for hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Aktiverne nedskrives til det

## Anvendt regnskabspraksis

højeste af aktivets eller aktivgruppens kapitalværdi og nettosalgspris (genindvindingsværdi), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser virksomhedens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke-kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser - eksklusive de poster, der indgår i likvider.

## Anvendt regnskabspraksis

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

**Resultatopgørelse**

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>83.932</b>	<b>86.592</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-24.700	-25.215
<b>Driftsresultat</b>		<b>59.232</b>	<b>61.377</b>
Finansielle omkostninger		-43.344	-45.223
<b>Resultat før skat</b>		<b>15.888</b>	<b>16.154</b>
Skat af årets resultat		-3.961	-3.646
<b>Årets resultat</b>		<b>11.927</b>	<b>12.508</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		11.927	12.508
<b>Resultatdisponering</b>		<b>11.927</b>	<b>12.508</b>

**Balance 31. december 2017**

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	2	<u>1.221.663</u>	<u>1.244.425</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>1.221.663</b></u>	<u><b>1.244.425</b></u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u><b>1.221.663</b></u>	<u><b>1.244.425</b></u>
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>5.826</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>5.826</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>26.925</b></u>	<u><b>50.831</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u><b>26.925</b></u>	<u><b>56.657</b></u>
<b>Aktiver</b>		<u><b>1.248.588</b></u>	<u><b>1.301.082</b></u>

## Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		39.131	27.204
<b>Egenkapital</b>	3	<b>89.131</b>	<b>77.204</b>
Hensættelser til udskudt skat		5.617	4.098
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>5.617</b>	<b>4.098</b>
Gæld til realkreditinstitutter		639.753	673.151
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		417.296	436.558
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>1.057.049</b>	<b>1.109.709</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		52.659	51.084
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	3.700
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.222	14.085
Selskabsskat		456	2.639
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		12.354	9.763
Deposita		29.100	28.800
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>96.791</b>	<b>110.071</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.153.840</b>	<b>1.219.780</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.248.588</b>	<b>1.301.082</b>
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

**Pengestrømsopgørelse**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Årets resultat	11.927	12.508
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	24.700	24.700
Regulering af renteudgifter og lignende udgifter	14	87
Regulering af skat af årets resultat	2.442	2.552
Regulering af udskudt skat	1.519	1.094
Ændring i tilgodehavender	5.826	3.606
Ændring i leverandørgæld mv.	-12.672	14.410
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>	<b>33.756</b>	<b>58.957</b>
Betalt selskabsskat	-4.639	-6.184
<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet</b>	<b>29.117</b>	<b>52.773</b>
Køb af materielle anlægsaktiver	-1.938	0
<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet</b>	<b>-1.938</b>	<b>0</b>
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser	-51.085	-49.560
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-51.085</b>	<b>-49.560</b>
<b>Ændringer i likvider</b>	<b>-23.906</b>	<b>3.213</b>
Likvider, primo	50.831	47.618
<b>Likvider, ultimo</b>	<b>26.925</b>	<b>50.831</b>

## Noter

	2017	2016
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	1.300.000	1.300.000
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	1.938	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.301.938</b>	<b>1.300.000</b>
Af- og nedskrivninger primo	-55.575	-30.875
Årets afskrivninger	-24.700	-24.700
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-80.275</b>	<b>-55.575</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.221.663</b>	<b>1.244.425</b>

**3. Egenkapitalopgørelse**

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	50.000	27.204	77.204
Forslag til årets resultatdisponering		11.927	11.927
	<b>50.000</b>	<b>39.131</b>	<b>89.131</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret siden stiftelsen.

**4. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	639.753	33.397	497.524
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	417.296	19.262	332.103
	<b>1.057.049</b>	<b>52.659</b>	<b>829.627</b>

**5. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på nominelt kr. 673.150 er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi er kr. 1.221.663.