

# Kongensgade 29 ApS

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

CVR-nr. 36399651

## Årsrapport for 2016

2. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 26-05-2017

---

Preben Boye Jørgensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	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 01-01-2016 - 31-12-2016 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. 31-12-2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016.

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 24-05-2017

### 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 01-01-2016 - 31-12-2016 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 Etske 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 24-05-2017

### **CR Revision**

**Registreret revisor**

CVR-nr. 31115086

Richard Christensen

Registreret revisor

## 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	01-01-2016 - 31-12-2016
<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 01-01-2016 - 31-12-2016 udviser et resultat på kr. 12.508, og selskabets balance pr. 31-12-2016 udviser en balancesum på kr. 1.301.082, og en egenkapital på kr. 77.204.

### 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 2016 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.

### 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 i resultatopgørelsen alle 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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer 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.

### 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 eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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	65.000

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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

I de tilfælde hvor brugstiden er forskellig, opdeles kostprisen på et samlet aktiv deles op i separate bestanddele, som afskrives hver for sig.

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



## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealiseringsværdien for at imødegå forventede tab.

### 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.

### 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 acontoskatter.

### 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.

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.

### **Anvendt regnskabspraksis**

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	2016 kr.	2014/15 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>86.592</b>	<b>113.872</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-25.215	-30.875
<b>Driftsresultat</b>		<b>61.377</b>	<b>82.997</b>
Finansielle omkostninger		-45.223	-59.328
<b>Resultat før skat</b>		<b>16.154</b>	<b>23.669</b>
Skat af årets resultat		-3.646	-8.973
<b>Årets resultat</b>		<b>12.508</b>	<b>14.696</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		12.508	14.696
		<b>12.508</b>	<b>14.696</b>

**Balance 31. december 2015**

	Note	2015 kr.	2014/15 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	1	1.244.425	1.269.125
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>1.244.425</b>	<b>1.269.125</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.244.425</b>	<b>1.269.125</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	3.327
Andre tilgodehavender		5.826	6.105
<b>Tilgodehavender</b>		<b>5.826</b>	<b>9.432</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>50.831</b>	<b>47.618</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>56.657</b>	<b>57.050</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.301.082</b>	<b>1.326.175</b>

## Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014/15 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		27.204	14.696
<b>Egenkapital</b>	2	<b>77.204</b>	<b>64.696</b>
Hensættelser til udskudt skat		4.098	3.004
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>4.098</b>	<b>3.004</b>
Gæld til realkreditinstitutter		673.151	705.724
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		436.558	455.068
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>1.109.709</b>	<b>1.160.792</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		51.084	49.561
Modtagne forudbetalinger fra kunder		3.700	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.085	4.303
Selskabsskat		2.639	6.184
Anden gæld		9.763	9.435
Deposita		28.800	28.200
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>110.071</b>	<b>97.683</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.219.780</b>	<b>1.258.475</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.301.082</b>	<b>1.326.175</b>
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

## Pengestrømsopgørelse

	2016 kr.	2014/15 kr.
Årets resultat	12.508	14.696
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	24.700	30.875
Regulering af renteudgifter og lignende udgifter	87	215
Regulering af skat af årets resultat	2.552	5.969
Regulering af udskudt skat	1.094	3.004
Ændring i tilgodehavender	3.606	-9.432
Ændring i leverandørgæld mv.	14.410	41.938
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>	<b>58.957</b>	<b>87.265</b>
Betalt selskabsskat	-6.184	0
<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet</b>	<b>52.773</b>	<b>87.265</b>
Køb af materielle anlægsaktiver	0	-1.300.000
<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet</b>	<b>0</b>	<b>-1.300.000</b>
Provenu af langfristede gældsforpligtelser	0	1.280.000
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser	-49.560	-69.647
Kontant kapitalforhøjelse	0	50.000
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-49.560</b>	<b>1.260.353</b>
<b>Ændringer i likvider</b>	<b>3.213</b>	<b>47.618</b>
Likvider, primo	47.618	0
<b>Likvider, ultimo</b>	<b>50.831</b>	<b>47.618</b>

## Noter

	2016	2014/15
<b>1. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	1.300.000	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	1.300.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.300.000</b>	<b>1.300.000</b>
Af- og nedskrivninger primo	-30.875	0
Årets afskrivninger	-24.700	-30.875
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-55.575</b>	<b>-30.875</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.244.425</b>	<b>1.269.125</b>

**2. Egenkapitalopgørelse**

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	50.000	14.696	64.696
Forslag til årets resultatdisponering		12.508	12.508
	<b>50.000</b>	<b>27.204</b>	<b>77.204</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret siden stiftelsen.

**3. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	673.151	32.574	534.422
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	436.558	18.510	354.689
	<b>1.109.709</b>	<b>51.084</b>	<b>889.111</b>

**4. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på nominelt kr. 705.725 er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi er kr. 1.244.425.