



**Kongensgade 21 Esbjerg IVS**

Øresundsvej 7, 6715 Esbjerg N  
CVR-nr. 40285660

**Årsrapport 25.02.2019 - 31.12.2019**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
27.03.2020

---

**Henrik Styrup**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Kongensgade 21 Esbjerg IVS

Øresundsvej 7

6715 Esbjerg N

CVR-nr.: 40285660

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 25.02.2019 - 31.12.2019

## Direktion

Henrik Styrup, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

Postboks 200

6701 Esbjerg

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 25.02.2019 - 31.12.2019 for Kongensgade 21 Esbjerg IVS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 25.02.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 27.03.2020

**Direktion**

**Henrik Styrup**

direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Kongensgade 21 Esbjerg IVS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kongensgade 21 Esbjerg IVS for regnskabsåret 25.02.2019 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 25.02.2019 - 31.12.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Esbjerg, den 27.03.2020

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### **Jørn Jepsen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne24824

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i og udleje ejendomme samt anden hermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 793 t.kr. Ledelsen anser resultatet som tilfredsstillende.

Selskabet er stiftet den 25.02.2019 med en selskabskapital på 1 kr.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>749.024</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.018.972
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.767.996</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(163.356)
Andre finansielle omkostninger		(588.170)
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.016.470</b>
Skat af årets resultat	1	(223.319)
<b>Årets resultat</b>		<b>793.151</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		793.151
<b>Resultatdisponering</b>		<b>793.151</b>



# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.
Investeringsjendomme		16.045.500
<b>Materielle aktiver</b>	2	<b>16.045.500</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>16.045.500</b>
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		17.681
Periodeafgrænsningsposter		17.282
<b>Tilgodehavender</b>		<b>34.963</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>364.214</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>399.177</b>
<b>Aktiver</b>		<b>16.444.677</b>

**Passiver**

	Note	2019 kr.
Virksomhedskapital		1
Reserve for iværksætterselskaber		39.999
Overført overskud eller underskud		753.152
<b>Egenkapital</b>		<b>793.152</b>
Udskudt skat		241.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>241.000</b>
Ansvarlig lånekapital	3	5.663.404
Gæld til realkreditinstitutter		8.957.921
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>14.621.325</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	437.898
Deposita		111.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		11.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.700
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		81.093
Anden gæld		134.009
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>789.200</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>15.410.525</b>
<b>Passiver</b>		<b>16.444.677</b>
Eventualforpligtelser	5	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6	

# Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for iværksætter- selskaber kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Indskudt ved stiftelse	1	0	0	1
Årets resultat	0	39.999	753.152	793.151
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1</b>	<b>39.999</b>	<b>753.152</b>	<b>793.152</b>

# Noter

## 1 Skat af årets resultat

	<b>2019</b>
	<b>kr.</b>
Ændring af udskudt skat	241.000
Refusion i sambeskatning	(17.681)
	<b>223.319</b>

## 2 Materielle aktiver

	<b>Investerings-</b>
	<b>ejendomme</b>
	<b>kr.</b>
Tilgange	15.026.528
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>15.026.528</b>
Årets dagsværdireguleringer	1.018.972
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>1.018.972</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>16.045.500</b>

Selskabets investeringsejendom er en bolig- og erhvervsejendom med blandet benyttelse på 873 m<sup>2</sup> beliggende i Esbjerg. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelse i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommene er 100% udlejet til en årlig gennemsnitlig leje på 1.325 kr./m<sup>2</sup>. Det gennemsnitlige afkast for selskabets ejendomme udgør 5,07% pr. 31.12.2019. En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1.430 t.kr. Ejendommene er værdiansat til 18.340 kr./m<sup>2</sup>.

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

## 3 Ansvarlig lånekapital

Den ansvarlige lånekapital på 5.663.404 kr. stillet af PAS Holding A/S træder tilbage for alle selskabets øvrige kreditorer. Lånet er afdragsfrit og uopsigelig fra kreditors side.

## 4 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden</b>	<b>Forfald</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>for 12</b>	<b>efter 12</b>	<b>efter 5 år</b>
	<b>måneder</b>	<b>måneder</b>	<b>2019</b>
	<b>2019</b>	<b>2019</b>	<b>2019</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Ansvarlig lånekapital	0	5.663.404	5.663.404
Gæld til realkreditinstitutter	437.898	8.957.921	7.175.303
	<b>437.898</b>	<b>14.621.325</b>	<b>12.838.707</b>

## **5 Eventualforpligtelser**

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med PAS Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

## **6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 16.046 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

## 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 nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen på retserhvervelsestidspunktet.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, 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.

### **Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder**

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### **Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### **Balancen**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**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 finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

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

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.