

---

# **K/S KONGENSGADE 28-30**

**CVR-nr.: 24253333**

Dokken 10  
6700 Esbjerg

Årsrapport  
1. januar 2022 - 31. december 2022

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**17/05/2023**

---

**Peter Gammelvind**  
**Dirigent**

---



**Indhold**

**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** K/S KONGENSGADE 28-30  
Dokken 10  
6700 Esbjerg  
e-mailadresse: post@pedersengruppen.dk  
CVR-nr.: 24253333  
Regnskabsår: 01/01/2022 - 31/12/2022

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabet udlejer fast ejendom.

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

Selskabet har opnået et tilfredsstillende resultat.

Der forventes et resultat i balance i det kommende regnskabsår.

## **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Der er ikke sket begivenheder efter regnskabsårets udløb der har indflydelse på regnskabet.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

**Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til 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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige fordele vil fragå selskabet, 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.

## **Resultatopgørelse**

### **Bruttofortjeneste**

Selskabet har valgt at sammendrage en række poster til posten bruttofortjeneste. Bruttofortjenesten omfatter årets lejeindtægter med fradrag af omkostninger ejendomme.

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og forbrugsafgifter der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### **Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser**

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, herunder renter fra tilknyttede virksomheder.

### **Skat**

Skat i selskabet er afhængig af de enkelte ejeres indkomstforhold. Der afsættes derfor ikke skat i årsrapporten.

## **Balance**

### **Grunde og bygninger (investeringsejendomme)**

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

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund

af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

**Prioritetsgæld**

Prioritetsgæld måles på tidspunkt for låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Lån til finansiering af investeringsejendomme måles efterfølgende til restgæld med fradrag af amortiserede låneomkostninger.

**Andre finansielle forpligtelser**

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

## Resultatopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>333.586</b>	<b>366.711</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>333.586</b>	<b>366.711</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	-200.000
Andre finansielle omkostninger		-63.097	-30.564
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>270.489</b>	<b>136.147</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>270.489</b>	<b>136.147</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		270.489	136.147
<b>I alt</b>		<b>270.489</b>	<b>136.147</b>

## Balance 31. december 2022

### Aktiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		18.700.000	18.700.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>18.700.000</b>	<b>18.700.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>18.700.000</b>	<b>18.700.000</b>
Andre tilgodehavender		93.477	0
Periodeafgrænsningsposter		0	15.379
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>93.477</b>	<b>15.379</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>93.477</b>	<b>15.379</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>18.793.477</b>	<b>18.715.379</b>

## Balance 31. december 2022

### Passiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		2.400.000	2.400.000
Overført resultat		12.815.900	12.545.411
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>15.215.900</b>	<b>14.945.411</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.717.669	2.225.189
Deposita		169.888	194.603
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.887.557</b>	<b>2.419.792</b>
Gæld til realkreditinstitutter		471.953	467.962
Gæld til banker		499.026	499.832
Leverandører af varer og tjenesteydelser		29.404	31.033
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		689.637	351.349
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.690.020</b>	<b>1.350.176</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.577.577</b>	<b>3.769.968</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>18.793.477</b>	<b>18.715.379</b>

# Noter

## 1. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2022
Gennemsnitligt antal ansatte	0