
K/S KONGENSGADE 81

CVR-nr.: 21586986

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 81
Dokken 10
6700 Esbjerg
e-mailadresse: post@pedersengruppen.dk
CVR-nr.: 21586986
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 positivt resultat i det kommende regnskabsår.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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 tidligere 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 amortiseret værdi af 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.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		304.955	2.288.810
Resultat af ordinær primær drift		304.955	228.810
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	-1.900.000
Andre finansielle omkostninger		-5.307	-7.873
Ordinært resultat før skat		299.648	-1.679.063
Årets resultat		299.648	-1.679.063
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		299.648	-1.679.063
I alt		299.648	-1.679.063

Balance 31. december 2022

Aktiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		5.400.000	5.400.000
Materielle anlægsaktiver i alt		5.400.000	5.400.000
Anlægsaktiver i alt		5.400.000	5.400.000
Andre tilgodehavender		513.662	117.049
Periodeafgrænsningsposter		0	6.403
Tilgodehavender i alt		513.662	123.452
Omsætningsaktiver i alt		513.662	123.452
AKTIVER I ALT		5.913.662	5.523.452

Balance 31. december 2022

Passiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		1.200.000	1.200.000
Overført resultat		2.715.764	2.416.116
Egenkapital i alt		3.915.764	3.616.116
Gæld til realkreditinstitutter		1.523.080	1.610.488
Deposita		65.600	65.600
Langfristede gældsforpligtelser i alt		1.588.680	1.676.088
Gæld til realkreditinstitutter		85.200	106.179
Gæld til banker		296.853	47.366
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.022	6.445
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		20.143	71.258
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		409.218	231.248
Gældsforpligtelser i alt		1.997.898	1.907.336
PASSIVER I ALT		5.913.662	5.523.452

Noter

1. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2022
Gennemsnitligt antal ansatte	0