

# **K/S KONGENSGADE 81**

**CVR-nr.: 21586986**

Dokken 10  
6700 Esbjerg

Årsrapport  
1. januar 2021 - 31. december 2021

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

**17/05/2022**

---

**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](mailto:post@pedersengruppen.dk)

CVR-nr: 21586986

Regnskabsår: 01/01/2021 - 31/12/2021

# 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. 2021 - 31. dec. 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>228.810</b>	<b>241.574</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>228.810</b>	<b>241.574</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-1.900.000	400.000
Andre finansielle omkostninger		-7.873	-12.154
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>-1.679.063</b>	<b>629.420</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1.679.063</b>	<b>629.420</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-1.679.063	629.420
<b>I alt</b>		<b>-1.679.063</b>	<b>629.420</b>

## Balance 31. december 2021

### Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsjendomme		5.400.000	7.300.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>5.400.000</b>	<b>7.300.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>5.400.000</b>	<b>7.300.000</b>
Andre tilgodehavender		117.049	
Periodeafgrænsningsposter		6.403	7.452
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>123.452</b>	<b>7.452</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>123.452</b>	<b>7.452</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>5.523.452</b>	<b>7.307.452</b>

## Balance 31. december 2021

### Passiver

	Note	2021	2020
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		1.200.000	1.200.000
Overført resultat		2.416.116	4.095.179
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>3.616.116</b>	<b>5.295.179</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.610.488	1.730.000
Deposita		65.600	64.400
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.676.088</b>	<b>1.787.365</b>
Gæld til realkreditinstitutter		106.179	98.965
Gæld til banker		47.366	46.569
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.445	7.433
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		71.258	64.906
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>231.248</b>	<b>224.908</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.907.336</b>	<b>2.012.273</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>5.523.452</b>	<b>7.307.452</b>

## Noter

### 1. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2021</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	0