

# K/S Bonn & Minden

c/o Schou & Partners A/S, Niels Bohrs Allé 21, 5230 Odense M  
CVR-nr. 31 47 59 96

## Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 21. maj 2025

---

Kenneth Johansson

# Indholdsfortegnelse

## Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

## Erklæringer

Ledelsespåtegning 4

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 5-6

## Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 7

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse 8

Balance 9

Egenkapitalopgørelse 10

Noter 11-13

Anvendt regnskabspraksis 14-15

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	K/S Bonn & Minden c/o Schou & Partners A/S Niels Bohrs Allé 21 5230 Odense M
	CVR-nr.: 31 47 59 96 Stiftet: 29. maj 2008 Kommune: Odense Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jørn Enevold Torp Henrik Wulff Jørgensen
<b>Kommanditister</b>	Frits Ludvigsen Mogenstrup Finans ApS TVL Invest ApS Jasmin ApS Torp Holding Aalborg ApS Esplanaden Capital ApS Lamt ApS Matemat ApS
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for K/S Bonn & Minden.

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. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 14. maj 2025

Direktion:

---

Jørn Enevold Torp

---

Henrik Wulff Jørgensen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til ejerne af K/S Bonn & Minden

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Bonn & Minden for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, 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. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Odense, den 14. maj 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Anders Schweitz Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33723

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendommene Schlesienstrasse 1 - 19, Bonn, Petersilienstrasse 5 - 17 i Minden, Alleenstrasse 2 - 10 i Schwaikheim og Breubergweg 9b i Berlin.

## **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning solgt flere lejligheder i selskabets ejendomme. Ingen af de solgte enheder er solgt under bogført værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.603.501</b>	<b>2.447.139</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.271.081	4.730.439
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.874.582</b>	<b>7.177.578</b>
Andre finansielle indtægter		1.986	56
Andre finansielle omkostninger		-736.273	-1.120.792
<b>Årets resultat</b>		<b>2.140.295</b>	<b>6.056.842</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ekstraordinært udbytte		8.500.000	500.000
Overført resultat		-6.359.705	5.556.842
<b>I alt</b>		<b>2.140.295</b>	<b>6.056.842</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		48.976.002	60.061.001
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	1	<b>48.976.002</b>	<b>60.061.001</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>48.976.002</b>	<b>60.061.001</b>
<hr/>			
Tilgodehavende hos lejere		104.854	107.408
Andre tilgodehavender		755.231	1.048.310
Periodeafgrænsningsposter		48.294	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>908.379</b>	<b>1.155.718</b>
<b>Likvider</b>		<b>1.708.165</b>	<b>601.838</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.616.544</b>	<b>1.757.556</b>
<hr/>			
<b>Aktiver</b>		<b>51.592.546</b>	<b>61.818.557</b>

### Passiver

Kommanditistindbetalinger		5.374.641	5.374.641
Overført overskud		33.469.383	39.829.088
<b>Egenkapital</b>		<b>38.844.024</b>	<b>45.203.729</b>
<hr/>			
Gæld til pengeinstitutter		10.787.931	14.132.712
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>10.787.931</b>	<b>14.132.712</b>
Gæld til pengeinstitutter		0	1.249.841
Anden gæld		1.960.591	1.232.275
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.960.591</b>	<b>2.482.116</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>12.748.522</b>	<b>16.614.828</b>
<hr/>			
<b>Passiver</b>		<b>51.592.546</b>	<b>61.818.557</b>
<hr/>			
Eventualposter mv.	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Medarbejderforhold	5		

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Lommanditist- indbetalinger	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	5.374.641	39.829.088	0	45.203.729
Forslag til resultatdisponering		-6.359.705	8.500.000	2.140.295
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Udloddet i året			-8.500.000	-8.500.000
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>5.374.641</b>	<b>33.469.383</b>	<b>0</b>	<b>38.844.024</b>

Selskabskapitalen er pr. 31. december 2024 nedsat med 6.359.705 kr. og andrager 38.844.024 kr.  
Restindskudsforpligtelsen udgør 0 kr.  
Selskabskapitalen er tegnet af 8 kommanditister.

## Noter

2024  
kr.

2023  
kr.

### 1 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024	35.952.847
Afgang	-5.521.962
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b>30.430.885</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024	24.108.154
Årets værdireguleringer	-2.436.995
Værdireguleringer solgte aktiver	-3.126.042
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024</b>	<b>18.545.117</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>48.976.002</b>

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2024	48.976.002
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	-2.436.995

# Noter

## 1 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Dagsværdi for bolig- og erhvervsjendomme

Ejendommene består af 4 boligejendomme i byerne Berlin, Minden og Schwaikheim samt en blandet erhverv- og boligejendom i Bonn, hvor erhvervsdelen udgør ca. 25 %.

Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det budgetterede driftsafkast for ejendommen beliggende i Bonn vurderes for 2025

at udgøre 1.486 tkr., hvilket bygger på en årlig leje på 2.800 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. almindelig vedligeholdelse på 1.314 tkr.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 4,25 % som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed samt det i 2024 realiserede frasalg af 8 lejligheder mv.

Det budgetterede driftsafkast for ejendommen beliggende i Minden vurderes for 2025

at udgøre 120 tkr., hvilket bygger på en årlig leje på 200 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. almindelig vedligeholdelse på 80 tkr.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 3,44 % som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed samt det i 2024 realiserede frasalg af 5 lejligheder mv.

Det budgetterede driftsafkast for ejendommen beliggende i Schwaikheim vurderes for 2025

at udgøre 277 tkr., hvilket bygger på en årlig leje på 435 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. almindelig vedligeholdelse på 158 tkr.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 3,39 % som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv.

Det budgetterede driftsafkast for ejendommen beliggende i Berlin vurderes for 2025

at udgøre 57 tkr., hvilket bygger på en årlig leje på 105 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. almindelig vedligeholdelse på 48 tkr.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 2,47 % som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv.

Den samlede dagsværdiregulering i 2024 udgør -2.437 kr. mod 2.390 tkr. i 2023.

## 2 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til pengeinstitutter	10.787.931	0	9.391.090	14.132.712
	<b>10.787.931</b>	<b>0</b>	<b>9.391.090</b>	<b>14.132.712</b>

## 3 | Eventualposter mv.

### Eventualforpligtelser

Ingen.

## Noter

### 4 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement med Sparekassen Danmark er afgivet følgende sikkerheder:

Pantebrev nom. 1.198.000 EUR i Schlesienstrasse 1 - 19, Bonn.

Pantebrev nom. 975.000 EUR i Schlesienstrasse 1 - 19, Bonn.

Ejendommenes regnskabsmæssige værdi udgør pr. 31. december 2024 i alt 48.976 tkr.

Transport i investorindbetalinger.

	2024	2023
--	------	------

### 5 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

	2	2
--	---	---

Selskabets ansatte omfatter direktionen, som ikke modtager vederlag.

### 6 | Særlige poster

Selskabet har afhændet 5 lejligheder i Minden og 7 ejendomme i Bonn. Fortjenesten ved salget udgør 3.708 tkr., som er indregnet under dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Bonn & Minden for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Kommanditselskabet er ikke noget selvstændigt skattesubjekt. Der udgiftsføres ikke skat i resultatopgørelsen. Årets resultat medregnes ved opgørelsen af skattepligtig indkomst hos selskabsdeltagerne efter skattelovgivningens almindelige regler.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

## Anvendt regnskabspraksis

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Skyldig skat og udskudt skat

Kommanditselskabet er ikke noget selvstændigt skattesubjekt. Der afsættes derfor ikke udskudt skat i balancen. Udskudt skat, som måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, påhviler de enkelte selskabsdeltagere.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til kreditinstitutter vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi. Ændringen i dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.