

Kongensgade 13, Odense K/S

Temnæsvej 4, 8660 Skanderborg

CVR-nr. 25 94 77 38

Årsrapport

2024/25

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. november 2025.

Jørn Dybbro Klokkeholm
dirigent

Holstebro

Hostrupsvej 4 · 7500 Holstebro
T 9610 6161

Struer

Ved Fjorden 6B · 7600 Struer
T 9684 2000

kroyerpedersen.dk

Medlem af RevisorGruppen Danmark
CVR 45 92 23 91

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024/25 for Kongensgade 13, Odense K/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024/25 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 17. november 2025

Bestyrelse

Jørn Dybbro Klokkerholm

Anette Dybbro Klokkerholm

Marianne Dybbro Klokkerholm

Komplementar

Komplementarselskabet Kongensgade 13, Odense A/S

Jørn Dybbro Klokkerholm
direktør

Marianne Dybbro Klokkerholm
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til kapitalejerne i Kongensgade 13, Odense K/S

Vi har udført review af årsregnskabet for Kongensgade 13, Odense K/S for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder relevante etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holstebro, den 17. november 2025

KRØYER PEDERSEN

Statsautoriserede Revisorer P/S
CVR-nr. 45 92 23 91

Klaus Lund Kristensen

statsautoriseret revisor
mne32792

Kenneth Taulbjerg

statsautoriseret revisor
mne48490

Selskabsoplysninger

Selskabet	Kongensgade 13, Odense K/S Temnæsvej 4 8660 Skanderborg
	CVR-nr.: 25 94 77 38
	Stiftet: 29. januar 2001
	Hjemsted: Skanderborg
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni 25. regnskabsår
Bestyrelse	Jørn Dybbro Klokkerholm Anette Dybbro Klokkerholm Marianne Dybbro Klokkerholm
Komplementar	Komplementarselskabet Kongensgade 13, Odense A/S
Administrator	Komplementarselskabet Kongensgade 13, Odense A/S
Revisor	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer P/S

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af investeringsejendom.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der har efter regnskabsårets udløb ikke været begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
Bruttofortjeneste	545.434	568.200
Administrationsomkostninger	-23.029	-20.609
Værdiregulering på investeringsejendom	<u>-1.300.000</u>	<u>-1.300.000</u>
Resultat før finansielle poster	-777.595	-752.409
Finansielle indtægter	202	217
2 Finansielle omkostninger	<u>-98.935</u>	<u>-77.551</u>
Årets resultat	<u>-876.328</u>	<u>-829.743</u>
 Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	<u>-876.328</u>	<u>-829.743</u>
Disponeret i alt	<u>-876.328</u>	<u>-829.743</u>

Balance 30. juni

Aktiver	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Note</u>		
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendom	16.700.000	18.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>16.700.000</u>	<u>18.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>16.700.000</u>	<u>18.000.000</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	24	0
Periodeafgrænsningsposter	<u>9.302</u>	<u>7.136</u>
Tilgodehavender i alt	<u>9.326</u>	<u>7.136</u>
Likvide beholdninger	<u>104.385</u>	<u>31.488</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>113.711</u>	<u>38.624</u>
Aktiver i alt	<u>16.813.711</u>	<u>18.038.624</u>

Balance 30. juni

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Passiver		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	<u>13.676.698</u>	<u>14.553.026</u>
Egenkapital i alt	<u>14.176.698</u>	<u>15.053.026</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitut	<u>0</u>	<u>439.473</u>
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>439.473</u>
4 Kortfristet del af langfristet gæld	439.473	847.843
Leverandører af varer og tjenesteydelser	24.270	22.270
Gæld til tilknyttet virksomhed	1.860.075	1.448.365
Anden gæld	<u>313.195</u>	<u>227.647</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.637.013</u>	<u>2.546.125</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>2.637.013</u>	<u>2.985.598</u>
Passiver i alt	<u>16.813.711</u>	<u>18.038.624</u>
1 Medarbejderforhold		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Oplysninger om dagsværdi		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2023	500.000	15.382.769	15.882.769
Overført via resultatdisponering	<u>0</u>	<u>-829.743</u>	<u>-829.743</u>
Egenkapital 1. juli 2024	500.000	14.553.026	15.053.026
Overført via resultatdisponering	<u>0</u>	<u>-876.328</u>	<u>-876.328</u>
	<u>500.000</u>	<u>13.676.698</u>	<u>14.176.698</u>

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
1. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
2. Finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttet virksomhed	45.710	32.482
Andre finansielle omkostninger	<u>53.225</u>	<u>45.069</u>
	<u>98.935</u>	<u>77.551</u>
	<u>30/6 2025</u>	<u>30/6 2024</u>
3. Investeringsejendom		
Kostpris 1. juli	<u>18.827.590</u>	<u>18.827.590</u>
Kostpris 30. juni	<u>18.827.590</u>	<u>18.827.590</u>
Regulering til dagsværdi 1. juli	-827.590	472.410
Årets regulering til dagsværdi	<u>-1.300.000</u>	<u>-1.300.000</u>
Regulering til dagsværdi 30. juni	<u>-2.127.590</u>	<u>-827.590</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>16.700.000</u>	<u>18.000.000</u>

Selskabets investeringsejendom består af en blandet erhvervs- og beboelsesejendom som er beliggende i Odense midtby.

Investeringsejendom er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, tager udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnende værdi korrigeres for forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

3. Investeringsejendom (fortsat)

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>30/6 2025</u>	<u>30/6 2024</u>
Afkastkrav	5,7 %	5,7 %
Leje pr. m2 for erhvervslejemål: (kr.)	1.345	1.806
Leje pr. m2 for beboelsesejendomme: (kr.)	1.344	1.239
Ejendommen er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr./m2)	19.905 kr.	21.454 kr.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 16.700 t.kr. pr. 30. juni 2025. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 1.600 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 1.800 t.kr.

4. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/6 2025	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 30/6 2025
Gæld til realkreditinstitut	<u>439.473</u>	<u>439.473</u>	<u>0</u>
	439.473	439.473	0

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 439 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør 16.700 t.kr.

6. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendom
Dagsværdi 30. juni	<u>16.700.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-1.300.000</u>

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kongensgade 13, Odense K/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendom fratrukket omkostninger vedrørende investeringsejendom

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendom samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Omkostninger vedrørende investeringsejendom indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendom, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til administrative funktioner.

Værdiregulering af investeringsejendom

Værdiregulering af investeringsejendom indeholder værdireguleringer af ejendom til dagsværdi.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Der omkostningsføres ikke skatter, idet disse påhviler de enkelte kommanditister.

Balancen

Investeringsejendom

Investeringsejendom måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendom måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommen værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendom måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.