

Kongensgade 13, Odense K/S

Temnæsvej 4, 8660 Skanderborg

CVR-nr. 25 94 77 38

Årsrapport

2023/24

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. november 2024.

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 89 22 49 18

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023/24 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023/24 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 25. november 2024

Bestyrelse

Jørn Dybbro Klokkeholm

Anette Dybbro Klokkeholm

Marianne Dybbro Klokkeholm

Komplementar

Komplementarselskabet Kongensgade 13, Odense A/S

Jørn Dybbro Klokkeholm
direktør

Marianne Dybbro Klokkeholm
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 2023 - 30. juni 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holstebro, den 25. november 2024

KRØYER PEDERSEN

Statsautoriserede Revisorer I/S
CVR-nr. 89 22 49 18

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 24. 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 I/S

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør -830 t.kr. mod -4.180 t.kr. sidste år.

Selskabets resultat er påvirket af værdiregulering af investeringsejendom, der er negativ med -1.300 t.kr. mod en negativ værdiregulering sidste år på -4.700 t.kr. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 15.053 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 83,4 % af de samlede aktiver på 18.039 t.kr., hvilket er en stigning på 1,2 procentpoint i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
Bruttofortjeneste	568.200	574.059
Værdiregulering på investeringsejendom	-1.300.000	-4.700.000
Administrationsomkostninger	-20.609	-19.272
Resultat før finansielle poster	-752.409	-4.145.213
Finansielle indtægter	217	0
1 Finansielle omkostninger	-77.551	-34.385
Årets resultat	-829.743	-4.179.598
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-829.743	-4.179.598
Disponeret i alt	-829.743	-4.179.598

Balance 30. juni

Aktiver		<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	<u>18.000.000</u>	<u>19.300.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>18.000.000</u>	<u>19.300.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>18.000.000</u>	<u>19.300.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Periodeafgrænsningsposter	<u>7.136</u>	<u>6.530</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>7.136</u>	<u>6.530</u>
	Likvide beholdninger	<u>31.488</u>	<u>19.221</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>38.624</u>	<u>25.751</u>
	Aktiver i alt	<u>18.038.624</u>	<u>19.325.751</u>

Balance 30. juni

Passiver		<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	14.553.026	15.382.769
	Egenkapital i alt	<u>15.053.026</u>	<u>15.882.769</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitut	439.473	1.270.928
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>439.473</u>	<u>1.270.928</u>
4	Kortfristet del af langfristet gæld	847.843	850.898
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.270	22.270
	Gæld til tilknyttet virksomhed	1.448.365	1.069.882
	Anden gæld	227.647	229.004
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.546.125</u>	<u>2.172.054</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.985.598</u>	<u>3.442.982</u>
	Passiver i alt	<u>18.038.624</u>	<u>19.325.751</u>

2 Medarbejderforhold

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6 Oplysninger om dagsværdi

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2022	500.000	19.562.367	20.062.367
Overført via resultatdisponering	0	-4.179.598	-4.179.598
Egenkapital 1. juli 2023	500.000	15.382.769	15.882.769
Overført via resultatdisponering	0	-829.743	-829.743
	500.000	14.553.026	15.053.026

Noter

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
1. Finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttet virksomhed	32.482	28.438
Andre finansielle omkostninger	45.069	5.947
	<u>77.551</u>	<u>34.385</u>

2. Medarbejderforhold

Selskabet har ingen ansatte udover direktionen. Direktionen har ikke modtaget vederlag.

	<u>30/6 2024</u>	<u>30/6 2023</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli	18.827.590	18.827.590
Kostpris 30. juni	<u>18.827.590</u>	<u>18.827.590</u>
Regulering til dagsværdi 1. juli	472.410	5.172.410
Årets regulering til dagsværdi	-1.300.000	-4.700.000
Regulering til dagsværdi 30. juni	<u>-827.590</u>	<u>472.410</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>18.000.000</u>	<u>19.300.000</u>

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

Investeringsejendommene 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.

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

	<u>30/6 2024</u>	<u>30/6 2023</u>
Afkastkrav	5,7 %	5,7 %
Tomgangsleje	350.000 kr.	450.000 kr.

4. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 30/6 2024</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 30/6 2024</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitut	1.287.316	847.843	439.473	0
	1.287.316	847.843	439.473	0

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.287 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør 18.000 t.kr.

6. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 30. juni	18.000.000
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 ejendomme 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

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendom måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Ejendommen værdiansættes ud fra en afkastbaseret model. Den anvendte værdiansættelsesmodel 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.

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 nominel værdi.