

Kongensgade 13, Odense K/S

Fastrupvej 8, Hammerum, 7400 Herning

CVR-nr. 25 94 77 38

Årsrapport

2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. november 2016.

Jørn Klokkeholm
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015/16 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 17. november 2016

Bestyrelse

Jørn Klokkeholm

Anette Klokkeholm

Marianne Klokkeholm

Komplementar

Komplementarselskabet Kongensgade 13, Odense A/S

Jørn 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 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holstebro, den 17. november 2016

KRØYER PEDERSEN

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

Henrik Holm
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Kongensgade 13, Odense K/S Fastrupvej 8 Hammerum 7400 Herning
	CVR-nr.: 25 94 77 38 Stiftet: 29. januar 2001 Hjemsted: Herning Regnskabsår: 1. juli - 30. juni 16. regnskabsår
Bestyrelse	Jørn Klokkeholm Anette Klokkeholm Marianne Klokkeholm
Direktion	Jørn Klokkeholm, direktør
Komplementar	Komplementarselskabet Kongensgade 13, Odense A/S
Administrator	Komplementarselskabet Kongensgade 13, Odense A/S
Revisor	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består i lighed med tidligere år i udlejning af investeringsejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 971.039 mod 839.203 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 18.870.879 kr., svarende til en egenfinansiering på 59,3 % af de samlede aktiver på 31.849.635 kr., hvilket er en stigning på 2,5 procentpoint i forhold til sidste år.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kongensgade 13, Odense K/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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 investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendom og gæld

Værdiregulering af investeringsejendom og gæld indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi.

Administrationsomkostninger

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

Finansielle poster

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

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.

Investeringsejendommen 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 ejendomme og gæld”.

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 nominel 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

Likvider omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendom måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendom og gæld”.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Bruttofortjeneste	1.189.656	1.258.873
Værdireguleringer af investeringsejendom og gæld	-76.219	-266.956
Administrationsomkostninger	-18.750	-18.182
Resultat før finansielle poster	1.094.687	973.735
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	22.234	13.469
Finansielle indtægter	23.315	29.841
1 Finansielle omkostninger	-169.197	-177.842
Årets resultat	971.039	839.203
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	971.039	839.203
Disponeret i alt	971.039	839.203

Balance 30. juni

Aktiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendom	<u>29.200.000</u>	<u>29.200.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>29.200.000</u>	<u>29.200.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>29.200.000</u>	<u>29.200.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.309.035	932.801
	Andre tilgodehavender	1.144.519	1.262.798
	Periodeafgrænsningsposter	<u>7.150</u>	<u>7.055</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>2.460.704</u>	<u>2.202.654</u>
	Likvide beholdninger	<u>188.931</u>	<u>89.457</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.649.635</u>	<u>2.292.111</u>
	Aktiver i alt	<u>31.849.635</u>	<u>31.492.111</u>

Balance 30. juni

Passiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
3	Selskabskapital	500.000	500.000
4	Overført resultat	<u>18.370.879</u>	<u>17.399.840</u>
	Egenkapital i alt	<u>18.870.879</u>	<u>17.899.840</u>
 Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitut	<u>7.652.905</u>	<u>8.327.975</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.652.905</u>	<u>8.327.975</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	752.000	750.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.245.006	4.161.996
	Anden gæld	<u>328.845</u>	<u>352.300</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.325.851</u>	<u>5.264.296</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>12.978.756</u>	<u>13.592.271</u>
	Passiver i alt	<u>31.849.635</u>	<u>31.492.111</u>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
1. Finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	84.009	82.386
Andre rentekomkostninger	85.188	95.456
	<u>169.197</u>	<u>177.842</u>

	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>
2. Investeringsejendom		
Kostpris 1. juli	18.932.590	18.932.590
Kostpris 30. juni	<u>18.932.590</u>	<u>18.932.590</u>
Regulering til dagsværdi 1. juli	10.267.410	10.467.410
Årets regulering til dagsværdi	0	-200.000
Regulering til dagsværdi 30. juni	<u>10.267.410</u>	<u>10.267.410</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>29.200.000</u>	<u>29.200.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatsen er fastsat på baggrund af ledelsens bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er afkastkravet opgjort til 4,65 %.

	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>
3. Selskabskapital		
Selskabskapital 1. juli	500.000	500.000
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

Selskabskapitalen består af 10 stk. kommanditanparter a 50.000 kr.

Noter

	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli	17.399.840	16.560.637
Årets overførte resultat	<u>971.039</u>	<u>839.203</u>
	<u>18.370.879</u>	<u>17.399.840</u>

5. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2016</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2015</u>
Gæld til realkreditinstitut	<u>752.000</u>	<u>4.065.000</u>	<u>8.404.905</u>	<u>9.077.975</u>
	<u>752.000</u>	<u>4.065.000</u>	<u>8.404.905</u>	<u>9.077.975</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 7.855 t.kr., er der givet pant i investeringsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 29.200 t.kr.