

**Kongensgade 13, Odense K/S**  
Temnæsvej 4, 8660 Skanderborg

CVR-nr. 25 94 77 38

**Årsrapport**

**2017/18**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. november 2018.

---

Jørn Klokkeholm  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

## **Ledelsespåtegning**

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017/18 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017/18 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 14. november 2018

### **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 2017 - 30. juni 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holstebro, den 14. november 2018

### **KRØYER PEDERSEN**

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

Henrik Holm  
statsautoriseret revisor  
mne21392

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	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 18. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Jørn Klokkeholm Anette Klokkeholm Marianne Klokkeholm
<b>Direktion</b>	Jørn Klokkeholm, direktør
<b>Komplementar</b>	Komplementarselskabet Kongensgade 13, Odense A/S
<b>Administrator</b>	Komplementarselskabet Kongensgade 13, Odense A/S
<b>Revisor</b>	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 efter skat udgør 945 t.kr. mod 2.214 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 22.030 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 74,4 % af de samlede aktiver på 29.618 t.kr., hvilket er en stigning på 9,3 procentpoint i forhold til sidste år.

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

### **Værdiregulering af investeringsejendom**

Værdiregulering af investeringsejendom indeholder værdireguleringer af ejendom til dagsværdi.

### **Administrationsomkostninger**

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

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. 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.

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 investeringsejendom”.

Investeringsejendom 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 ”værdiregulering af investeringsejendom og gæld”.

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.

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



**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**


---

<u>Note</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.062.515</b>	<b>1.303.272</b>
Værdiregulering af investeringsejendom og gæld	0	505.000
Administrationsomkostninger	-22.074	-20.740
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.040.441</b>	<b>1.787.532</b>
Finansielle indtægter	6	550.225
2 Finansielle omkostninger	-94.982	-123.641
<b>Årets resultat</b>	<b>945.465</b>	<b>2.214.116</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	945.465	2.214.116
<b>Disponeret i alt</b>	<b>945.465</b>	<b>2.214.116</b>

**Balance 30. juni**


---

<b>Aktiver</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendom	<u>29.600.000</u>	<u>29.600.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>29.600.000</u>	<u>29.600.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>29.600.000</u></b>	<b><u>29.600.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Periodeafgrænsningsposter	<u>7.389</u>	<u>7.278</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>7.389</u>	<u>7.278</u>
	Likvide beholdninger	<u>10.593</u>	<u>2.764.600</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>17.982</u></b>	<b><u>2.771.878</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>29.617.982</u></b>	<b><u>32.371.878</u></b>

**Balance 30. juni**


---

<b>Passiver</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
4	Virksomhedskapital	500.000	500.000
5	Overført resultat	21.530.460	20.584.995
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>22.030.460</u></b>	<b><u>21.084.995</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitut	5.455.650	6.260.601
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.455.650</u>	<u>6.260.601</u>
6	Kortfristet del af langfristet gæld	805.000	804.000
	Gæld til tilknyttet virksomhed	883.769	3.920.545
	Anden gæld	443.103	301.737
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.131.872</u>	<u>5.026.282</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>7.587.522</u></b>	<b><u>11.286.883</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>29.617.982</u></b>	<b><u>32.371.878</u></b>

**1 Medarbejderforhold**

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Noter**

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
<b>1. Medarbejderforhold</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttet virksomhed	45.974	63.094
Andre renteomkostninger	<u>49.008</u>	<u>60.547</u>
	<b><u>94.982</u></b>	<b><u>123.641</u></b>
	<u>30/6 2018</u>	<u>30/6 2017</u>
<b>3. Investeringsejendom</b>		
Kostpris 1. juli	18.827.590	18.932.590
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-105.000</u>
<b>Kostpris 30. juni</b>	<b><u>18.827.590</u></b>	<b><u>18.827.590</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. juli	10.772.410	10.267.410
Årets regulering til dagsværdi	<u>0</u>	<u>505.000</u>
<b>Regulering til dagsværdi 30. juni</b>	<b><u>10.772.410</u></b>	<b><u>10.772.410</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u>29.600.000</u></b>	<b><u>29.600.000</u></b>
<p>Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. 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.</p> <p>Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er afkastkravet 4,65 %.</p>		
	<u>30/6 2018</u>	<u>30/6 2017</u>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. juli	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>500.000</u></b>

## Noter

---

	<u>30/6 2018</u>	<u>30/6 2017</u>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. juli	20.584.995	18.370.879
Årets overførte resultat	<u>945.465</u>	<u>2.214.116</u>
	<b><u>21.530.460</u></b>	<b><u>20.584.995</u></b>

## 6. Kortfristet del af langfristet gæld

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2018</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2017</u>
Gæld til realkreditinstitut	<u>805.000</u>	<u>2.225.000</u>	<u>6.260.650</u>	<u>7.064.601</u>
	<b><u>805.000</u></b>	<b><u>2.225.000</u></b>	<b><u>6.260.650</u></b>	<b><u>7.064.601</u></b>

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 6.261 t.kr., er der givet pant i investeringsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør 29.600 t.kr.