

Kongensgade 13, Odense K/S

Temnæsvej 4, 8660 Skanderborg

CVR-nr. 25 94 77 38

Årsrapport

2016/17

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. november 2017.

Jørn Klokkeholm
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016/17 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016/17 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 24. november 2017

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 2016 - 30. juni 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holstebro, den 24. november 2017

KRØYER PEDERSEN

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

Henrik Holm
statsautoriseret revisor

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 17. 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 2.214 t.kr. mod 971 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 21.085 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 65,1 % af de samlede aktiver på 32.372 t.kr., hvilket er en stigning på 5,9 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.

Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov

Virksomheden har med virkning fra 1. juli 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

- 1 Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendom
Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendom måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev disse finansielle forpligtelser målt til dagsværdi. Ved den foretagne ændring af anvendt regnskabspraksis er seneste indregnede dagsværdi for gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendom anvendt som kostpris. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Den akkumulerede virkning af ovenstående ændringer udgør en forøgelse af årets resultat med 218 t.kr.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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

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>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Bruttofortjeneste	1.303.272	1.189.656
Værdiregulering af investeringsejendom og gæld	505.000	-76.219
Administrationsomkostninger	<u>-20.740</u>	<u>-18.750</u>
Resultat før finansielle poster	1.787.532	1.094.687
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	22.234
Finansielle indtægter	550.225	23.315
1 Finansielle omkostninger	<u>-123.641</u>	<u>-169.197</u>
Årets resultat	<u>2.214.116</u>	<u>971.039</u>
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>2.214.116</u>	<u>971.039</u>
Disponeret i alt	<u>2.214.116</u>	<u>971.039</u>

Balance 30. juni

Aktiver	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>		
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendom	<u>29.600.000</u>	<u>29.200.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>29.600.000</u>	<u>29.200.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>29.600.000</u>	<u>29.200.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	1.309.035
Andre tilgodehavender	0	1.144.519
Periodeafgrænsningsposter	<u>7.278</u>	<u>7.150</u>
Tilgodehavender i alt	<u>7.278</u>	<u>2.460.704</u>
Likvide beholdninger	<u>2.764.600</u>	<u>188.931</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>2.771.878</u>	<u>2.649.635</u>
Aktiver i alt	<u>32.371.878</u>	<u>31.849.635</u>

Balance 30. juni

Passiver	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>		
Egenkapital		
3 Virksomhedskapital	500.000	500.000
4 Overført resultat	20.584.995	18.370.879
Egenkapital i alt	<u>21.084.995</u>	<u>18.870.879</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitut	6.260.601	7.652.905
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.260.601</u>	<u>7.652.905</u>
5 Kortfristet del af langfristet gæld	804.000	752.000
Gæld til tilknyttet virksomhed	3.920.545	4.245.006
Anden gæld	301.737	328.845
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.026.282</u>	<u>5.325.851</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>11.286.883</u>	<u>12.978.756</u>
Passiver i alt	<u>32.371.878</u>	<u>31.849.635</u>
6 Medarbejderforhold		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
1. Finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttet virksomhed	63.094	83.009
Andre renteomkostninger	<u>60.547</u>	<u>86.188</u>
	<u>123.641</u>	<u>169.197</u>
	<u>30/6 2017</u>	<u>30/6 2016</u>
2. Investeringsejendom		
Kostpris 1. juli	18.932.590	18.932.590
Afgang i årets løb	<u>-105.000</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. juni	<u>18.827.590</u>	<u>18.932.590</u>
Regulering til dagsværdi 1. juli	10.267.410	10.267.410
Årets regulering til dagsværdi	<u>505.000</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 30. juni	<u>10.772.410</u>	<u>10.267.410</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>29.600.000</u>	<u>29.200.000</u>

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.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er afkastkravet 4,75 %.

	<u>30/6 2017</u>	<u>30/6 2016</u>
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. juli	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

Noter

		<u>30/6 2017</u>	<u>30/6 2016</u>	
4. Overført resultat				
Overført resultat 1. juli		18.370.879	17.399.840	
Årets overførte resultat		<u>2.214.116</u>	<u>971.039</u>	
		<u>20.584.995</u>	<u>18.370.879</u>	
5. Kortfristet del af langfristet gæld				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2017</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2016</u>
Gæld til realkreditinstitut	<u>804.000</u>	<u>3.034.000</u>	<u>7.064.601</u>	<u>8.404.905</u>
	<u>804.000</u>	<u>3.034.000</u>	<u>7.064.601</u>	<u>8.404.905</u>
			<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
6. Medarbejderforhold				
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere		<u>1</u>	<u>1</u>	
7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 7.065 t.kr., er der givet pant i investeringsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør 29.600 t.kr.				