

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

CVR-nr. 25 94 77 38

Årsrapport

2018/19

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. november 2019.

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 2018 - 30. juni 2019	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018/19 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018/19 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 18. november 2019

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 2018 - 30. juni 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holstebro, den 18. november 2019

KRØYER PEDERSEN

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

Henrik Holm
statsautoriseret revisor
mne21392

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 19. regnskabsår
Bestyrelse	Jørn Klokkeholm Anette Klokkeholm Marianne Klokkeholm
Direktion	Jørn Klokkeholm
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 efter skat udgør -692 t.kr. mod 945 t.kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende, og det skyldes værdiregulering af investeringsejendom på 1.600 t.kr.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 21.339 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 75,5 % af de samlede aktiver på 28.261 t.kr., hvilket er en stigning på 1,1 procentpoint i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
Bruttofortjeneste	983.589	1.062.515
Værdiregulering af investeringsejendom	-1.600.000	0
Administrationsomkostninger	-23.265	-22.074
Resultat før finansielle poster	-639.676	1.040.441
Finansielle indtægter	0	6
2 Finansielle omkostninger	-52.083	-94.982
Årets resultat	-691.759	945.465
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	945.465
Disponeret fra overført resultat	-691.759	0
Disponeret i alt	-691.759	945.465

Balance 30. juni

Aktiver		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendom	<u>28.000.000</u>	<u>29.600.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>28.000.000</u>	<u>29.600.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>28.000.000</u>	<u>29.600.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Periodeafgrænsningsposter	<u>7.500</u>	<u>7.389</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>7.500</u>	<u>7.389</u>
	Likvide beholdninger	<u>253.670</u>	<u>10.593</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>261.170</u>	<u>17.982</u>
	Aktiver i alt	<u>28.261.170</u>	<u>29.617.982</u>

Balance 30. juni

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	500.000	500.000
5 Overført resultat	20.838.701	21.530.460
Egenkapital i alt	<u>21.338.701</u>	<u>22.030.460</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitut	4.649.815	5.455.650
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.649.815</u>	<u>5.455.650</u>
6 Kortfristet del af langfristet gæld	806.000	805.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	967.346	883.769
Anden gæld	499.308	443.103
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.272.654</u>	<u>2.131.872</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>6.922.469</u>	<u>7.587.522</u>
Passiver i alt	<u>28.261.170</u>	<u>29.617.982</u>

1 Medarbejderforhold

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
1. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttet virksomhed	17.577	45.974
Andre renteomkostninger	<u>34.506</u>	<u>49.008</u>
	<u>52.083</u>	<u>94.982</u>
	<u>30/6 2019</u>	<u>30/6 2018</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	10.772.410	10.772.410
Årets regulering til dagsværdi	<u>-1.600.000</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 30. juni	<u>9.172.410</u>	<u>10.772.410</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>28.000.000</u>	<u>29.600.000</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. Afkast-satsen er fastsat på baggrund af ledelsens bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er afkastkravet 5 %.

	<u>30/6 2019</u>	<u>30/6 2018</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. juli	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

Noter

	<u>30/6 2019</u>	<u>30/6 2018</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli	21.530.460	20.584.995
Årets overførte resultat	<u>-691.759</u>	<u>945.465</u>
	<u>20.838.701</u>	<u>21.530.460</u>

6. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 30/6 2019</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 30/6 2019</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitut	<u>5.455.815</u>	<u>806.000</u>	<u>4.649.815</u>	<u>1.416.000</u>
	<u>5.455.815</u>	<u>806.000</u>	<u>4.649.815</u>	<u>1.416.000</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 5.456 t.kr., er der givet pant i investeringsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør 28.000 t.kr.

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.

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”.

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.