

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

CVR-nr. 25 94 77 38

Årsrapport

2022/23

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. november 2023.

Jørn Dybbro 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 2022 - 30. juni 2023	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022/23 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 21. november 2023

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 2022 - 30. juni 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holstebro, den 21. november 2023

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 23. 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 -4.180 t.kr. mod 3.315 t.kr. sidste år.

Selskabets resultat er påvirket af værdiregulering af investeringsejendom, der er negativ med -4.700 t.kr. mod en positiv værdiregulering sidste år på 2.500 t.kr. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 15.883 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 82,2 % af de samlede aktiver på 19.326 t.kr., hvilket er et fald på 1,1 procentpoint i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Bruttofortjeneste	574.059	848.886
Værdiregulering på investeringsejendom	-4.700.000	2.500.000
Administrationsomkostninger	-19.272	-16.694
Resultat før finansielle poster	-4.145.213	3.332.192
1 Finansielle omkostninger	-34.385	-17.144
Årets resultat	-4.179.598	3.315.048
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	3.315.048
Disponeret fra overført resultat	-4.179.598	0
Disponeret i alt	-4.179.598	3.315.048

Balance 30. juni

Aktiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendom	<u>19.300.000</u>	<u>24.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>19.300.000</u>	<u>24.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>19.300.000</u>	<u>24.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Periodeafgrænsningsposter	<u>6.530</u>	<u>9.956</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>6.530</u>	<u>9.956</u>
	Likvide beholdninger	<u>19.221</u>	<u>75.870</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>25.751</u>	<u>85.826</u>
	Aktiver i alt	<u>19.325.751</u>	<u>24.085.826</u>

Balance 30. juni

Passiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	15.382.769	19.562.367
	Egenkapital i alt	<u>15.882.769</u>	<u>20.062.367</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitut	1.270.928	2.121.806
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.270.928</u>	<u>2.121.806</u>
4	Kortfristet del af langfristet gæld	850.898	853.250
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.270	21.338
	Gæld til tilknyttet virksomhed	1.069.882	800.445
	Anden gæld	229.004	226.620
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.172.054</u>	<u>1.901.653</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>3.442.982</u>	<u>4.023.459</u>
	Passiver i alt	<u>19.325.751</u>	<u>24.085.826</u>

2 Medarbejderforhold

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6 Oplysninger om dagsværdi

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2021	500.000	16.247.319	16.747.319
Overført via resultatdisponering	0	3.315.048	3.315.048
Egenkapital 1. juli 2022	500.000	19.562.367	20.062.367
Overført via resultatdisponering	0	-4.179.598	-4.179.598
	500.000	15.382.769	15.882.769

Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
1. Finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttet virksomhed	28.438	10.015
Andre finansielle omkostninger	5.947	7.129
	<u>34.385</u>	<u>17.144</u>
2. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>30/6 2023</u>	<u>30/6 2022</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	5.172.410	2.672.410
Årets regulering til dagsværdi	<u>-4.700.000</u>	<u>2.500.000</u>
Regulering til dagsværdi 30. juni	<u>472.410</u>	<u>5.172.410</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>19.300.000</u>	<u>24.000.000</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. Afkastsatsen er fastsat på baggrund af ledelsens bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er afkastkravet 5,7 %.

	<u>Gæld i alt 30/6 2023</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 30/6 2023</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitut	<u>2.121.826</u>	<u>850.898</u>	<u>1.270.928</u>	<u>0</u>
	<u>2.121.826</u>	<u>850.898</u>	<u>1.270.928</u>	<u>0</u>

Noter

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 2.122 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør 19.300 t.kr.

6. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 30. juni	<u>19.300.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-4.700.000</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.

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 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

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.

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