

Kongensgade 13, Odense K/S

Temnæsvej 4, 8660 Skanderborg

CVR-nr. 25 94 77 38

Årsrapport

2020/21

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. november 2021.

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 2020 - 30. juni 2021	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020/21 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020/21 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 30. november 2021

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 2020 - 30. juni 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holstebro, den 30. november 2021

KRØYER PEDERSEN

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

Klaus Lund Kristensen
statsautoriseret revisor
mne32792

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 21. regnskabsår
Bestyrelse	Jørn Dybbro Klokkeholm Anette Dybbro Klokkeholm Marianne Dybbro 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 har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af investeringsejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør 4.726 t.kr. mod -9.317 t.kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende, og størrelsen af resultatet skyldes værdiregulering af investeringsejendom på 3.900 t.kr.

Egenkapital udgør på balancedagen 16.747 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 77,3 % af de samlede aktiver på 21.666 t.kr., hvilket er en stigning på 9,4 procentpoint i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
Bruttofortjeneste	895.995	1.178.242
Værdiregulering på investeringsejendom	3.900.000	-10.400.000
Administrationsomkostninger	<u>-38.604</u>	<u>-48.613</u>
Resultat før finansielle poster	4.757.391	-9.270.371
1 Finansielle omkostninger	<u>-31.445</u>	<u>-46.956</u>
Årets resultat	<u>4.725.946</u>	<u>-9.317.327</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	4.725.946	0
Disponeret fra overført resultat	<u>0</u>	<u>-9.317.327</u>
Disponeret i alt	<u>4.725.946</u>	<u>-9.317.327</u>

Balance 30. juni

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendom	<u>21.500.000</u>	<u>17.600.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>21.500.000</u>	<u>17.600.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>21.500.000</u>	<u>17.600.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Periodeafgrænsningsposter	<u>48.825</u>	<u>5.500</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>48.825</u>	<u>5.500</u>
	Likvide beholdninger	<u>117.272</u>	<u>109.499</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>166.097</u>	<u>114.999</u>
	Aktiver i alt	<u>21.666.097</u>	<u>17.714.999</u>

Balance 30. juni

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	16.247.319	11.521.374
	Egenkapital i alt	16.747.319	12.021.374
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitut	2.974.868	3.843.096
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.974.868	3.843.096
4	Kortfristet del af langfristet gæld	856.000	807.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.000	16.000
	Gæld til tilknyttet virksomhed	744.430	749.609
	Anden gæld	327.480	277.920
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.943.910	1.850.529
	Gældsforpligtelser i alt	4.918.778	5.693.625
	Passiver i alt	21.666.097	17.714.999

2 Medarbejderforhold
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2019	500.000	20.838.701	21.338.701
Årets overførte resultat	0	-9.317.327	-9.317.327
Egenkapital 1. juli 2020	500.000	11.521.374	12.021.374
Årets overførte resultat	0	4.725.945	4.725.945
	500.000	16.247.319	16.747.319

Noter

	2020/21	2019/20
1. Finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttet virksomhed	9.821	16.263
Andre finansielle omkostninger	21.624	30.693
	31.445	46.956
2. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
	30/6 2021	30/6 2020
3. Investerings ejendom		
Kostpris 1. juli	18.827.590	18.827.590
Kostpris 30. juni	18.827.590	18.827.590
Regulering til dagsværdi 1. juli	-1.227.590	9.172.410
Årets regulering til dagsværdi	3.900.000	-10.400.000
Regulering til dagsværdi 30. juni	2.672.410	-1.227.590
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	21.500.000	17.600.000

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme 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. Afkastsatsen er fastsat på baggrund af ledelsens bedømmelser af markedsniveauet.

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

4. Gældsforpligtelser				
	Gæld i alt	Kortfristet	Langfristet	Restgæld
	30/6 2021	del af lang-	gæld	efter 5 år
		fristet gæld	30/6 2021	
Gæld til realkreditinstitut	3.830.868	856.000	2.974.868	0
	3.830.868	856.000	2.974.868	0

Noter

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.831 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør 21.500 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 fratrasket 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 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 ejendommenes 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 ”værdireguleringer af ejendom”.

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.