



Tlf.: 63 12 71 00
odense@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fælledvej 1
DK-5000 Odense C
CVR-nr. 20 22 26 70

K/S BONN & MINDEN

C/O SCHOU & PARTNERS A/S, NIELS BOHRS ALLÉ 21, 5230 ODENSE M

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

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

Kenneth Johansson

CVR-NR. 31 47 59 96

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Bonn & Minden c/o Schou & Partners A/S Niels Bohrs Allé 21 5230 Odense M
	CVR-nr.: 31 47 59 96 Stiftet: 29. maj 2008 Kommune: Odense Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jørn Enevold Torp Henrik Wulff Jørgensen
Komplementar	EJENDOMSELSKABET BONN & MINDEN ApS
Kommanditister	LAMT ApS TVL Invest ApS ESPLANADEN CAPITAL ApS TORP HOLDING AALBORG ApS Matemat ApS Frits Ludvigsen JASMIN ApS MOGENSTRUP FINANS ApS
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for K/S Bonn & Minden.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 20. juni 2023

Direktion:

Jørn Enevold Torp

Henrik Wulff Jørgensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til ejerne af K/S Bonn & Minden

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Bonn & Minden for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 20. juni 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Anders Schweitz Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33723

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendommene Schlesienstrasse 1 - 19, Bonn, Petersilienstrasse 5 - 17 i Minden, Alleenstrasse 2 - 10 i Schwaikheim, Lerchenweg 4 - 5 i Linthe og Breubergweg 9b i Berlin.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et overskud på 4.503 tkr. mod et overskud på 5.876 tkr. i 2021.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning solgt en enkelt ejendom samt flere lejligheder i selskabets ejendomme. Ingen af de solgte enheder er solgt under bogført værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		2.595.695	2.921.302
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	1	2.730.689	3.735.000
DRIFTSRESULTAT		5.326.384	6.656.302
Andre finansielle indtægter		1	8.790
Andre finansielle omkostninger.....		-823.376	-789.393
ÅRETS RESULTAT		4.503.009	5.875.699
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Ekstraordinært udbytte.....		500.000	630.000
Overført resultat.....		4.003.009	5.245.699
I ALT		4.503.009	5.875.699

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investerings-ejendomme.....		68.144.124	67.635.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	68.144.124	67.635.000
ANLÆGSAKTIVER.....		68.144.124	67.635.000
Tilgodehavende hos lejere.....		2.860	51.655
Andre tilgodehavender.....		197.353	89.605
Tilgodehavender.....		200.213	141.260
Likvider.....		1.195.374	629.342
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.395.587	770.602
AKTIVER.....		69.539.711	68.405.602
PASSIVER			
Kommanditistindbetalinger.....		5.374.641	5.374.641
Overført overskud.....		34.272.246	30.269.237
EGENKAPITAL.....		39.646.887	35.643.878
Baden-Württembergischen Bank, nom. 3.223.000 EUR.....		6.842.964	19.352.049
Sparekassen Danmark.....		7.985.314	8.484.303
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	14.828.278	27.836.352
Prioritetsgæld.....		10.992.490	1.223.379
Gæld til pengeinstitutter.....		3.415.456	2.952.632
Anden gæld.....		656.600	749.361
Kortfristede gældsforpligtelser.....		15.064.546	4.925.372
GÆLDSFORPLIGTELSESR.....		29.892.824	32.761.724
PASSIVER.....		69.539.711	68.405.602
 Eventualposter mv.	 4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Medarbejderforhold	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Kommanditist- indbetalinger	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	5.374.641	30.269.237	0	35.643.878
Forslag til resultatdisponering.....		4.003.009	500.000	4.503.009
Transaktioner med ejere				
Udloddet i året.....			-500.000	-500.000
Egenkapital 31. december 2022.....	5.374.641	34.272.246	0	39.646.887

Selskabskapitalen er pr. 31. december 2022 forøget med 4.003.009 kr. og andrager 39.646.887 kr.

Restindskudsforpligtelsen udgør 0 kr.

Selskabskapitalen er tegnet af 8 kommanditister.

NOTER

		Note
Særlige poster		1
Selskabet har afhændet en lejlighed inkl. parkeringsplads i ejendommen beliggende i Berlin pr. 1. december 2022. Fortjenesten ved salget udgør 1.231 tkr., som er indregnet under dagsværdiregulering af investeringsejendomme.		
Materielle anlægsaktiver		2
	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2022.....	44.302.239	
Afgang.....	-597.582	
Kostpris 31. december 2022.....	43.704.657	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....	23.332.761	
Årets værdireguleringer.....	1.500.000	
Værdireguleringer solgte aktiver.....	-393.294	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....	24.439.467	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	68.144.124	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

2

Dagsværdi for bolig- og erhvervsjendomme

Ejendommene består af 4 boligejendomme i byerne Berlin, Minden, Schwaikheim og Linthe samt en blandet erhverv- og boligejendom i Bonn, hvor erhvervsdelen udgør ca. 25 %.

Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det budgetterede driftsafkast for ejendommen beliggende i Bonn vurderes for 2023 at udgøre 2.045 tkr., hvilket bygger på en årlig leje på 3.350 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. almindelig vedligeholdelse på 1.305 tkr.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 4,70 % som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv.

Det budgetterede driftsafkast for ejendommen beliggende i Minden vurderes for 2023 at udgøre 267 tkr., hvilket bygger på en årlig leje på 675 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. almindelig vedligeholdelse på 208 tkr.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 4,14 % som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed, samt det i 2023 realiserede frasalg af knap 50 % af lejlighederne i ejendommen mv.

Det budgetterede driftsafkast for ejendommen beliggende i Schwaikheim vurderes for 2023 at udgøre 366 tkr., hvilket bygger på en årlig leje på 405 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. almindelig vedligeholdelse på 39 tkr.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 4,44 % som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv.

Det budgetterede driftsafkast for ejendommen beliggende i Linthe vurderes for 2023 at udgøre 78 tkr., hvilket bygger på en årlig leje på 113 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. almindelig vedligeholdelse på 34 tkr.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 3,90 % som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed, samt det i 2023 realiserede frasalg af ejendommen mv.

Det budgetterede driftsafkast for ejendommen beliggende i Berlin vurderes for 2023 at udgøre 56 tkr., hvilket bygger på en årlig leje på 105 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. almindelig vedligeholdelse på 49 tkr.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 2,16 % som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed, samt det i 2022 realiserede frasalg af 1/3 af lejlighederne i ejendommen mv.

Den samlede dagsværdiregulering i 2022 udgør 1.500.000 kr. mod 3.735 tkr. i 2021.

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					3
	31/12 2022	Afdrag	Restgæld	31/12 2021	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Baden-Württembergischen Bank, nom.					
3.223.000 EUR.....	17.835.454	10.992.490	0	20.575.428	
Sparekassen Danmark.....	8.983.292	997.978	5.989.357	8.983.292	
	26.818.746	11.990.468	5.989.357	29.558.720	
<p>Den del af gælden til Baden-Württembergischen Bank, der forholder indenfor et år, er dækket af provenu fra salg af ejendom og lejemål i 2023, jf. i øvrigt omtale herom i ledelsesberetningen.</p>					
Eventualposter mv.					4
Eventualforpligtelser					
Ingen.					
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					5
<p>Til sikkerhed for engagement med Baden-Württembergischen Bank er afgivet følgende sikkerheder:</p> <p>Pantebrev nom. 2.560.000 EUR i Schlesienstrasse 1 - 19, Bonn.</p> <p>Pantebrev nom. 500.000 EUR i Schlesienstrasse 1 - 19, Bonn.</p> <p>Pantebrev nom. 910.000 EUR i Petersilienstrasse 5 - 17, Minden.</p> <p>Pantebrev nom. 550.000 EUR i Alleenstrasse 2 - 10, Schwaikheim.</p> <p>Pantebrev nom. 200.000 EUR i Lerchenweg 4 - 5, Linthe.</p> <p>Pantebrev nom. 190.000 EUR i Breubergweg 9b, Berlin.</p> <p>Ejendommenes regnskabsmæssige værdi udgør pr. 31. december 2022 i alt 68.144 tkr.</p> <p>Transport i huslejebetalinger.</p>					
<p>Til sikkerhed for engagement med Sparekassen Danmark er afgivet følgende sikkerheder:</p> <p>Pantebrev nom. 1.198.000 EUR i Schlesienstrasse 1 - 19, Bonn.</p> <p>Pantebrev nom. 413.000 EUR i Petersilienstrasse 5 - 17, Minden, Alleenstrasse 2 - 10, Schwaikheim, Lerchenweg 4 - 5, Linthe og Breubergweg 9b, Berlin.</p> <p>Ejendommenes regnskabsmæssige værdi udgør pr. 31. december 2022 i alt 68.144 tkr.</p> <p>Transport i investorindbetalinger.</p>					
Medarbejderforhold					6
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			2	2	
<p>Selskabets ansatte omfatter direktionen, som ikke modtager vederlag.</p>					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Bonn & Minden for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Kommanditselskabet er ikke noget selvstændigt skattesubjekt. Der udgiftsføres ikke skat i resultatopgørelsen. Årets resultat medregnes ved opgørelsen af skattepligtig indkomst hos selskabsdeltagerne efter skattelovgivningens almindelige regler.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat og udskudt skat

Kommanditselskabet er ikke noget selvstændigt skattesubjekt. Der afsættes derfor ikke udskudt skat i balancen. Udskudt skat, som måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, påhviler de enkelte selskabsdeltagere.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til kreditinstitutter vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi. Ændringen i dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.