



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 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 19. juni 2024

---

Kenneth Johansson

**CVR-NR. 31 47 59 96**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

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

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	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
<b>Direktion</b>	Jørn Enevold Torp Henrik Wulff Jørgensen
<b>Komplementar</b>	EJENDOMSELSKABET BONN & MINDEN ApS
<b>Kommanditister</b>	LAMT ApS TVL Invest ApS ESPLANADEN CAPITAL ApS TORP HOLDING AALBORG ApS Matemat ApS Frits Ludvigsen JASMIN ApS MOGENSTRUP FINANS ApS
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
<b>Advokat</b>	Christiane Feist

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 19. juni 2024

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 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 19. juni 2024

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 og Breubergweg 9b i Berlin.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et overskud på 6.057 tkr. mod et overskud på 4.503 tkr. i 2022.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>2.447.139</b>	<b>2.595.695</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	1	4.730.439	2.730.689
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>7.177.578</b>	<b>5.326.384</b>
Andre finansielle indtægter.....		56	1
Andre finansielle omkostninger.....		-1.120.792	-823.376
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>6.056.842</b>	<b>4.503.009</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Ekstraordinært udbytte.....		500.000	500.000
Overført resultat.....		5.556.842	4.003.009
<b>I ALT</b> .....		<b>6.056.842</b>	<b>4.503.009</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		60.061.001	68.144.124
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>60.061.001</b>	<b>68.144.124</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>60.061.001</b>	<b>68.144.124</b>
Tilgodehavende hos lejere.....		107.408	2.860
Andre tilgodehavender.....		1.048.310	197.353
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>1.155.718</b>	<b>200.213</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>601.838</b>	<b>1.195.374</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.757.556</b>	<b>1.395.587</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>61.818.557</b>	<b>69.539.711</b>
<b>PASSIVER</b>			
Kommanditistindbetalinger.....		5.374.641	5.374.641
Overført overskud.....		39.829.088	34.272.246
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>45.203.729</b>	<b>39.646.887</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		0	6.842.964
Gæld til pengeinstitutter.....		14.132.712	7.985.314
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>3</b>	<b>14.132.712</b>	<b>14.828.278</b>
Prioritetsgæld.....		0	10.992.490
Gæld til pengeinstitutter.....		1.249.841	3.415.456
Anden gæld.....		1.232.275	656.600
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>2.482.116</b>	<b>15.064.546</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>16.614.828</b>	<b>29.892.824</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>61.818.557</b>	<b>69.539.711</b>
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Medarbejderforhold	6		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

kr.	Kommandi- tistindbeta- linger	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	5.374.641	34.272.246	0	39.646.887
Forslag til resultatdisponering.....		5.556.842	500.000	6.056.842
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Udloddet i året.....			-500.000	-500.000
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>5.374.641</b>	<b>39.829.088</b>	<b>0</b>	<b>45.203.729</b>

Selskabskapitalen er pr. 31. december 2023 forøget med 5.556.842 kr. og andrager 45.203.729 kr.

Restindskudsforpligtelsen udgør 0 kr.

Selskabskapitalen er tegnet af 8 kommanditister.

## NOTER

		Note
<b>Særlige poster</b>		<b>1</b>
Selskabet har afhændet 7 lejligheder i Minden, 3 ejendomme i Bonn samt hele ejendommen i Linthe. Fortjenesten ved salget udgør 2.340 tkr., som er indregnet under dagsværdiregulering af investeringsejendomme.		
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>		 <b>2</b>
kr.	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2023.....	43.704.657	
Afgang.....	-7.751.810	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>	<b>35.952.847</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....	24.439.467	
Årets værdireguleringer.....	2.390.123	
Værdireguleringer solgte aktiver.....	-2.721.436	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....</b>	<b>24.108.154</b>	
 <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>	 <b>60.061.001</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:		
kr.	Investeringsejendomme	
Dagsværdi 31. december 2023.....	60.061.001	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	2.390.123	

## NOTER

### Note

#### Materielle anlægsaktiver (fortsat)

2

Dagsværdi for bolig- og erhvervsjendomme

Ejendommene består af 4 boligejendomme i byerne Berlin, Minden og Schwaikheim 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 investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det budgetterede driftsafkast for ejendommen beliggende i Bonn vurderes for 2024 at udgøre 2.005 tkr., hvilket bygger på en årlig leje på 3.320 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. almindelig vedligeholdelse på 1.315 tkr.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 4,65 % som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed samt det i 2023 realiserede frasalgs af 3 af lejligheder mv.

Det budgetterede driftsafkast for ejendommen beliggende i Minden vurderes for 2024 at udgøre 253 tkr., hvilket bygger på en årlig leje på 370 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. almindelig vedligeholdelse på 117 tkr.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 4,0 % som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed samt det i 2023 realiserede frasalgs af 7 af lejligheder mv.

Det budgetterede driftsafkast for ejendommen beliggende i Schwaikheim vurderes for 2024 at udgøre 335 tkr., hvilket bygger på en årlig leje på 435 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. almindelig vedligeholdelse på 100 tkr.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 4,06 % som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv.

Det budgetterede driftsafkast for ejendommen beliggende i Berlin vurderes for 2023 at udgøre 59 tkr., hvilket bygger på en årlig leje på 105 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. almindelig vedligeholdelse på 46 tkr.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 2,56 % som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv.

Den samlede dagsværdiregulering i 2023 udgør 2.390.000 kr. mod 1.500 tkr. i 2022.

#### Langfristede gældsforpligtelser

3

	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	0	0	0	17.835.454
Gæld til pengeinstitutter.....	14.132.712	0	13.452.485	8.983.292
	<b>14.132.712</b>	<b>0</b>	<b>13.452.485</b>	<b>26.818.746</b>

#### Eventualposter mv.

4

#### Eventualforpligtelser

Ingen.

## NOTER

			Note
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			<b>5</b>
Til sikkerhed for engagement med Sparekassen Danmark er afgivet følgende sikkerheder:			
Pantebrev nom. 1.198.000 EUR i Schlesienstrasse 1 - 19, Bonn.			
Pantebrev nom. 975.000 EUR i Schlesienstrasse 1 - 19, Bonn.			
Ejendommenes regnskabsmæssige værdi udgør pr. 31. december 2023 i alt 60.061 tkr.			
Transport i investorindbetalinger.			
	2023	2022	
<b>Medarbejderforhold</b>			<b>6</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	2	2	
Selskabets ansatte omfatter direktionen, som ikke modtager vederlag.			

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Bonn & Minden for 2023 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 af årets resultat

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 salgsomkostninger 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.