

Kirkegårds Allé 15, Odense ApS

Kingosgade 14 kl, 5000 Odense C
CVR-nr. 46 10 31 14

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 25.04.24

Louise Carina Snedgaard
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 20

Selskabet

Kirkegårds Allé 15, Odense ApS
Kingsgade 14 kl
5000 Odense C
Telefon: 65 96 28 80
Hjemsted: Odense
CVR-nr.: 46 10 31 14
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Aage Jens Larsen
Inge Connie Larsen

Bestyrelse

Inge Connie Larsen
Louise Carina Snedgaard
Marlene Fie Larsen
Claus Larsen
Jens Christian Larsen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for Kirkegårds Allé 15, Odense ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense C, den 25. april 2024

Direktionen

Aage Jens Larsen

Inge Connie Larsen

Bestyrelsen

Inge Connie Larsen
Formand

Louise Carina Snedgaard

Marlene Fie Larsen

Claus Larsen

Jens Christian Larsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Kirkegårds Allé 15, Odense ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kirkegårds Allé 15, Odense ApS for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23, 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. 31.12.23 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 selskabet, 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.

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 25. april 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Henrik Welinder
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne23366

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på DKK 1.156.644 mod DKK 1.358.238 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 28.600.488.

Finansielle risici*Renterisici*

Selskabet har variabelt forrentede aktiver og forpligtelser i væsentligt omfang og er som følge heraf udsat for renterisici.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Egne kapitalandele

Egne kapitalandele består af:

	Købs- /salgspris DKK	Antal	Pålydende værdi i alt DKK	Procent af kapital
Beholdning af egne kapitalandele pr. 01.01.23		8.000	8.000	4%
Beholdning af egne kapitalandele pr. 31.12.23		8.000	8.000	4%

Resultatopgørelse

Note		2023 DKK	2022 DKK
	Bruttofortjeneste	3.809.571	2.990.098
1	Personaleomkostninger	-1.339.145	-971.570
	Resultat før af- og nedskrivninger	2.470.426	2.018.528
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-20.000	-15.000
	Resultat før dagsværdireguleringer	2.450.426	2.003.528
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	500.000
	Resultat af primær drift	2.450.426	2.503.528
	Finansielle indtægter	628	0
2	Finansielle omkostninger	-966.713	-757.568
	Resultat før skat	1.484.341	1.745.960
	Skat af årets resultat	-327.697	-387.722
	Årets resultat	1.156.644	1.358.238

Forslag til resultatdisponering

	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	520.000
	Overført resultat	1.156.644	838.238
	I alt	1.156.644	1.358.238

AKTIVER		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	94.173.000	94.173.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	93.375	113.375
3	Materielle anlægsaktiver i alt	94.266.375	94.286.375
	Anlægsaktiver i alt	94.266.375	94.286.375
	Tilgodehavende selskabsskat	0	32.300
	Tilgodehavender i alt	0	32.300
	Likvide beholdninger	1.972.619	2.399.198
	Omsætningsaktiver i alt	1.972.619	2.431.498
	Aktiver i alt	96.238.994	96.717.873

PASSIVER		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	200.000	200.000
	Overført resultat	28.400.488	27.223.044
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	520.000
	Egenkapital i alt	28.600.488	27.943.044
	Hensættelser til udskudt skat	5.871.209	5.878.418
	Hensatte forpligtelser i alt	5.871.209	5.878.418
4	Gæld til realkreditinstitutter	57.593.509	59.037.725
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	57.593.509	59.037.725
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.451.351	1.368.726
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	601.475	681.700
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	198.902	259.388
	Deposita	1.452.669	1.434.785
	Selskabsskat	255.888	0
	Anden gæld	213.503	114.087
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.173.788	3.858.686
	Gældsforpligtelser i alt	61.767.297	62.896.411
	Passiver i alt	96.238.994	96.717.873

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Eventualforpligtelser

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsår et	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23				
Saldo pr. 01.01.23	200.000	27.223.044	520.000	27.943.044
Udbytte af egne kapitalandele	0	20.800	0	20.800
Betalt udbytte	0	0	-520.000	-520.000
Forslag til resultatdisponering	0	1.156.644	0	1.156.644
Saldo pr. 31.12.23	200.000	28.400.488	0	28.600.488

	2023 DKK	2022 DKK
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	1.202.159	934.828
Pensioner	102.406	28.270
Andre omkostninger til social sikring	28.354	7.057
Andre personaleomkostninger	6.226	1.415
I alt	1.339.145	971.570
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	2	2

2. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger i øvrigt	966.713	736.858
Øvrige finansielle omkostninger	0	20.710
I alt	966.713	757.568

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.01.23	67.016.197	0
Tilgang i året	0	128.375
Kostpris pr. 31.12.23	67.016.197	128.375
Opskrivninger pr. 01.01.23	27.156.803	0
Opskrivninger pr. 31.12.23	27.156.803	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.23	0	-15.000
Afskrivninger i året	0	-20.000
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.23	0	-35.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	94.173.000	93.375

4. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.23	Gæld i alt 31.12.22
Gæld til realkreditinstitutter	1.451.351	51.661.838	59.044.860	60.406.451
I alt	1.451.351	51.661.838	59.044.860	60.406.451

5. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.23	94.173.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringssejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 4.350 og et afkastkrav på 4,75%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand. Vedligeholdelsesomkostninger er 50 kr./m².

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen. Selskabets anlægsaktiver er beboelsesejendomme og har derfor ingen løbetid. Det forventes at genudleje til det aktuelle lejeniveau.

Der forventes uændredevedligeholdelsesomkostninger, da selskabets ejendomme er i generelt god stand.

Ejendommene er alle beliggende i Odense:

Nyborgvej 63	10 lejemål	376 m ²
Kirkegårds Allé 15	12 lejemål	482 m ²
Haugstedgade 12	8 lejemål og 8 garager	565 m ²
Haugstedgade 14	8 lejemål og 6 garager	605 m ²
Middelfartvej 66	7 lejemål og 3 garager	443 m ²
Middelfartvej 70	7 lejemål og 3 garager	470 m ²
Nyvangsvej 48-50	12 lejemål og 4 garager	816 m ²
Rødegårdsvej 53-55	5 lejemål og 9 garager	331 m ²
Gyldenløvesgade 7	6 lejemål	390 m ²
Nedergade 48	8 lejemål	605 m ²
Klostervej 14	5 lejemål	722 m ²
Nyvangsvej 46	6 lejemål og 2 garager	378 m ²

Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme er fastsat ud fra et vurderet markedsafkast på gennemsnitligt 4,75%. Såfremt markedsafkastet ændrer sig, påvirkes værdiansættelse således:

Afkastkrav	Værdi af ejendomme	Ændring af resultat/egenkapital før skat
4,25%	98.164.000	3.991.000
4,50%	95.989.000	1.816.000
4,75%	94.173.000	0
5,00%	92.293.000	-1.880.000
5,25%	90.711.000	-3.462.000
5,50%	89.270.000	-4.903.000

6. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.23.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 60.406 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 94.163.

8. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter salgsomkostninger, bilomkostninger, lokaleomkostninger og administrationsomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi DKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 5	0

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Anskaffelses- og afståelsessummer for egne kapitalandele samt udbytte fra disse indregnes direkte i egenkapitalen under overført resultat.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtig indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.