

K/S Købmagergade 26, København

Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2013

(14. regnskabsår)

CVR nr. 25 87 32 11

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den / 2014

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december 2013 - Aktiver	10
Balance pr. 31. december 2013 - Passiver	11
Noter til årsrapporten	12 - 14

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2013 for K/S Købmagergade 26, København.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultatet.

Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. marts 2014

I bestyrelsen:

Bjarne Gertz Pedersen (formand)

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Købmagergade 26, København

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Købmagergade 26, København for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder en vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere en vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, og den finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 19. marts 2014

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

Henrik Reedtz
Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Købmagergade 26, København Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 25 87 32 11
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2013 - 31. december 2013
Komplementar	Købmagergade 26, 2000 ApS
Bestyrelse	Bjarne Gertz Pedersen (formand)
Selskabsadm.	InvestorService A/S Amaliegade 27 1256 København K
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Gyngemose Parkvej 50 2860 Søborg

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Resultat for regnskabsåret 2013

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk 1.530.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 14.311.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 15.841.

Egenkapital pr. 31. december 2013

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2013 udgør t.dkk 46.859.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Ejendommen er solgt med overtagelse i slutningen af januar 2014, hvor betingelserne for salget er opfyldt.

Der er ikke indtruffet øvrige forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår i forlængelse af resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Købmagergade 26, København for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedsagen som følger:

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.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt med de tilpasninger som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som periodiseret leje.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikring og vedligeholdelse, i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af lejer.

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

Finansiering

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt kursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger samt kurstab.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

BALANCEN

Anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Efterfølgende målinger foretages til dagsværdi.

Dagsværdien er i den givne situation fastsat i henhold til den indgåede salgsaftale.

Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Gældsforpligtelser

De med investeringsejendommen forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi. Dagsværdien er i den givne situation fastsat til kursværdien af de bagvedliggende obligationer.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2013 - 31. december 2013

	Note	2013 dkk	2012 dkk
Lejeindtægter	1	5.447.646	5.585.330
Driftsomkostninger	2	<u>-975.660</u>	<u>-1.445.827</u>
Nettoleje		4.471.986	4.139.503
Administrationsomkostninger	3	<u>-452.424</u>	<u>-475.344</u>
Resultat før finansielle poster		4.019.562	3.664.159
Finansielle indtægter	4	0	-97.727
Finansielle omkostninger	5	<u>-2.489.194</u>	<u>-2.345.071</u>
Resultat før dagsværdiregulering m.v.		1.530.368	1.221.361
Værdireguleringer	6	<u>14.310.818</u>	<u>-218.826</u>
ÅRETS RESULTAT		<u><u>15.841.186</u></u>	<u><u>1.002.535</u></u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>15.841.186</u>	<u>1.002.535</u>
Til disposition		<u><u>15.841.186</u></u>	<u><u>1.002.535</u></u>

BALANCE PR. 31. december 2013**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2013</u> dkk	<u>31.12.2012</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	7	<u>118.800.000</u>	<u>105.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>118.800.000</u>	<u>105.000.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>118.800.000</u>	<u>105.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	8	<u>997.605</u>	<u>105.403</u>
Tilgodehavender i alt		<u>997.605</u>	<u>105.403</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>0</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>997.605</u>	<u>105.403</u>
AKTIVER I ALT		<u>119.797.605</u>	<u>105.105.403</u>

BALANCE PR. 31. december 2013**PASSIVER**

	Note	31.12.2013 dkk	31.12.2012 dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 48.200.000.			
Kontant andel af stamkapital		16.310.000	16.310.000
Overført resultat		30.548.760	14.707.574
EGENKAPITAL I ALT	9	<u>46.858.760</u>	<u>31.017.574</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gæld			
Prioritetsgæld og kreditinstitutter	10	62.424.214	63.523.940
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>62.424.214</u>	<u>63.523.940</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld	10	668.934	751.144
Kreditorer		64.936	186.056
Bankgæld, kassekredit med maks. DKK 9.900.000		6.882.570	6.271.110
Anden gæld	11	2.898.191	3.346.888
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		0	8.691
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>10.514.631</u>	<u>10.563.889</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>72.938.845</u>	<u>74.087.829</u>
PASSIVER I ALT		<u>119.797.605</u>	<u>105.105.403</u>
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	12		

NOTER

	2013	2012
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter	5.399.667	5.476.169
Andre driftsindtægter	47.979	109.161
	<hr/>	<hr/>
Lejeindtægter i alt	5.447.646	5.585.330
	<hr/>	<hr/>
2 Driftsomkostninger		
Vedligeholdelse af ejendommen	308.675	323.864
Lejemålsindretning ifm indflytning	128.569	0
Reetablering af lejemål ifm fraflytning	5.590	0
Andel varme og fællesregnskab, ej fordelbar	171.448	856.304
Varme- og fællesomkostninger, ledige lejemål	55.156	10.050
Ejendomsadministration	131.417	106.644
Tab på lejere	8.318	47.954
Honorar ifm udlejning	38.212	60.517
Annoncer udlejning	85.522	28.565
Andre driftsomkostninger	42.753	11.929
	<hr/>	<hr/>
Driftsomkostninger i alt	975.660	1.445.827
	<hr/>	<hr/>
3 Administrationsomkostninger		
Revision	20.633	21.893
Advokat	13.455	165.757
Rådgivningshonorar	154.732	162.259
Forældelseshonorar	4.050	0
Andre honorarer m.v.	255.342	120.640
Bestyrelsesansvarsforsikring	4.212	4.795
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	452.424	475.344
	<hr/>	<hr/>
4 Finansielle indtægter		
Renter, øvrige, regulering tidligere år	0	-97.727
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	0	-97.727
	<hr/>	<hr/>
5 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetslån, Realkredit Danmark	1.962.218	1.855.393
Renter, pengeinstitutter	515.999	480.177
Renter, komplementarselskab	10.028	9.501
Renter, øvrige	949	0
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	2.489.194	2.345.071
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2013	2012
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
6 Regulering til dagsværdier		
Regulering ejendom til dagsværdi, jf. note 7	13.800.000	0
Regulering gæld til dagsværdi, jf. note 10	510.818	-218.826
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdier i alt	14.310.818	-218.826
	<hr/>	<hr/>
7 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	80.483.226	80.483.226
Årets til- / afgang	0	0
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo	80.483.226	80.483.226
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	24.516.774	24.516.774
Årets regulering	13.800.000	0
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	38.316.774	24.516.774
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	118.800.000	105.000.000
	<hr/>	<hr/>
8 Tilgodehavender		
Huslejedebitorer	0	8.457
Varme og fællesregnskab	997.173	0
Øvrige tilgodehavender	432	96.946
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender i alt	997.605	105.403
	<hr/>	<hr/>
9 Egenkapital		
Stamkapital udgør:		
48.200.000 kommanditanparter á kr. 1	48.200.000	48.200.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel af stamkapitalen udgør:		
Kontant andel af stamkapital, primo	16.310.000	16.310.000
Ændring i året	0	0
	<hr/>	<hr/>
Kontant andel af stamkapital, ultimo	16.310.000	16.310.000
	<hr/>	<hr/>
Investorhæftelse i alt, før egne anparter	31.890.000	31.890.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. 10% af anparterne	3.189.000	3.189.000
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	14.707.574	13.705.039
Overført af årets resultat	15.841.186	1.002.535
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	30.548.760	14.707.574
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	46.858.760	31.017.574
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2013	2012
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
10 Prioritetsgæld og kreditinstitutter		
Realkredit Danmark	61.858.205	62.529.323
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi primo	1.745.761	1.526.935
Årets regulering	-510.818	218.826
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi ultimo	1.234.943	1.745.761
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	63.093.148	64.275.084
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	59.662.355	60.431.788
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	2.761.859	3.092.152
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del, i alt	62.424.214	63.523.940
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	668.934	751.144
	<hr/>	<hr/>
11 Anden gæld		
Varme og fællesregnskab	0	349.295
Mellemregning med Købmagergade 26, 2000 ApS	143.745	136.194
Deposita	2.280.873	2.477.598
Skyldig moms	306.592	292.155
Skyldig vedrørende fraflyttere	143.198	68.146
Skyldige omkostninger	23.783	23.500
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	2.898.191	3.346.888
	<hr/>	<hr/>
12 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		

Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 118.800 samt den ikke indbetalte andel af kommanditkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

Andre forpligtelser

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapport og noter.