

**Grant Thornton**  
Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab  
Stockholmsgade 45  
2100 København Ø  
CVR-nr. 34209936  
T (+45) 33 110 220  
F (+45) 33 110 520  
[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

# K/S Kigkurren 6-8

CVR-nr. 24 20 44 13

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den /



Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for K/S Kigkurren 6-8.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 19. juni 2013

**Direktion**

  
Karsten Højgaard

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Til ejerne i K/S Kigkurren 6-8

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Kigkurren 6-8 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 selskabets 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 selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere 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.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

#### **Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold**

Selskabet har i strid med årsregnskabsloven ikke udarbejdet årsrapporten rettidigt, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

### **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. juni 2013

**Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Claus Carlsen

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K/S Kigkurren 6-8 c/o Datea A/S Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby
	CVR-nr.: 24 20 44 13
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Karsten Højgaard Richard Sandmand Knud Erik Højgaard
<b>Direktion</b>	Karsten Højgaard
<b>Revision</b>	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

## **Ledelsesberetning**

---

### **Hovedaktivitet**

Selskabets aktiviteter består i at drive virksomhed med udlejning af ejendommen beliggende på adressen Kigkurren 6-8 i København.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Ledelsen har efter regnskabsårets udløb påbegyndt salgsbestræbelser af selskabets ejendom til en værdi af 179 mio kr. Herudover er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for K/S Kigkurren 6-8 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste**

##### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

##### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

#### **Skat af årets resultat**

Der hensættes ikke skat i årsregnskabet da det påhviler den enkelte kommanditist. Der foretages skattemæssige afskrivninger i kommanditisternes selvangivelser.

### **Balancen**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdi opgøres på baggrund af den afkastbaseret markedsværdi. Nettolejeindtægten - beregnet som mulige lejeindtægter inklusive tomgang fratrukket estimerede driftsomkostninger - kapitaliseres med et fastsat markedsbaseret afkastkrav.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### **Værdipapirer**

Værdipapirer, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	2012 kr.	2011 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>7.990.126</b>	<b>-1.985</b>
1 Personaleomkostninger	-135.000	-135
Værdiregulering til dagsværdi	16.856.180	7.066
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>24.711.306</b>	<b>4.946</b>
Andre finansielle indtægter	1.573.782	224
Andre finansielle omkostninger	-4.200.112	-5.565
<b>Resultat før skat</b>	<b>22.084.976</b>	<b>-395</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>22.084.976</b>	<b>-395</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	22.084.976	0
Disponeret fra overført resultat	0	-395
<b>Disponeret i alt</b>	<b>22.084.976</b>	<b>-395</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>	2012	2011
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Investeringsejendom	179.800.000	163.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>179.800.000</u>	<u>163.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>179.800.000</u></b>	<b><u>163.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	172.619	0
Mellemregning med tilknyttet selskab	1.179.361	1.120
Andre tilgodehavender	25.757	2.455
Tilgodehavender i alt	<u>1.377.737</u>	<u>3.575</u>
Værdipapirer	8.237.220	9.451
Værdipapirer i alt	<u>8.237.220</u>	<u>9.451</u>
Likvide beholdninger	2.065.370	522
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>11.680.327</u></b>	<b><u>13.548</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>191.480.327</u></b>	<b><u>176.548</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	2012	2011
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	200.000	200
Overkurs ved emission	100.000	100
Overført resultat	99.744.875	83.281
Foreslået udbytte for regnskabsåret	-3.593.463	-5.621
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>96.451.412</u></b>	<b><u>77.960</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
4 Gæld til realkreditinstitutter	89.438.070	89.372
Gæld til pengeinstitutter	0	1.792
Deposita	4.402.086	4.541
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>93.840.156</u>	<u>95.705</u>
Modtagne forudbetalinger fra kunder	301.662	642
Leverandører af varer og tjenesteydelser	552.465	2.073
Anden gæld	334.632	168
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.188.759</u>	<u>2.883</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>95.028.915</u></b>	<b><u>98.588</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>191.480.327</u></b>	<b><u>176.548</u></b>

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Noter**

---

	2012 kr.	2011 t.kr.
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	135.000	135
	<b>135.000</b>	<b>135</b>

## Noter

### 2. Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendom kr.
Kostpris 1. januar 2012	42.041.798
<b>Kostpris 31. december 2012</b>	<b>42.041.798</b>
Opskrivninger 1. januar 2012	120.958.202
Årets opskrivninger	16.800.000
<b>Opskrivninger 31. december 2012</b>	<b>137.758.202</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012</b>	<b>179.800.000</b>
Afkastkrav til ejendommen	5,43%
Ejendomsvurdering 1. oktober 2012	128.000.000

### 3. Egenkapital

	Virksomheds- kapital kr.	Udbetalt udlodning / kapitalbe- vægelser kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført resultat kr.
Egenkapital 1. januar 2012	200.000	0	100.000	77.659.899
Udbetalt udlodning / overført resultat	0	-3.593.463	0	22.084.976
<b>Egenkapital 31. december 2012</b>	<b>200.000</b>	<b>-3.593.463</b>	<b>100.000</b>	<b>99.744.875</b>

### 4. Gæld til realkreditinstitutter

<b>Gæld til realkreditinstitutter i alt</b>	<b>89.438.070</b>	<b>89.372</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	84.863.000	84.568

## Noter

---

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ca 1/4 af grundstykket er kortlagt på "vidensniveau 2". I henhold til lov om forurennet jord.

Der er udstedt skadeløsbrev stort kr. 23.500.000 til Nykredit Realkredit A/

Der er udstedt ejerpantebrev stort kr. 46.175.000 med meddelse til Nykredit Realkredit A/S.

Der er udstedt ejerpantebrev stort kr. 22.170.000 med meddelse til Nykredit Realkredit A/S.

Der er udstedt ejerpantebrev stort kr. 3.000.000 med meddelse til Nykredit Bank

Obligationer med kursværdi af kr. 8.237.220 ligger til sikkerhed for Nykredit Bank

Likvide beholdninger til en værdi af kr. 2.065.370 ligger til sikkerhed for Nykredit Bank.

Ejendommen er momsregistreret. Der påhviler ejendommen en momsreguleringsforpligtigelse