

K/S Købmagergade 17-19

CVR-nr. 26 35 16 93

Årsrapport

2013

(13. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling den 23 / 6 2014.



Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning.....	1
Den uafhængige revisors erklæringer.....	2 - 3
Selskabsoplysninger.....	4
Ledelsesberetning.....	4
Anvendt regnskabspraksis.....	5 - 6
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8 - 9
Noter.....	10 - 11

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for K/S Købmagergade 17-19.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. juni 2014.

Bestyrelse



Kurt Kim Petersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Købmagergade 17-19.

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Købmagergade 17-19 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, 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.

Konklusion

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

Supplerende oplysning vedr. andre forhold

Uden at det har påvirket vor konklusion, skal vi oplyse, at selskabets årsrapport ikke er aflagt og indsendt til Erhvervsstyrelsen efter de gældende tidsfrister i årsregnskabslovens § 138, 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 23. juni 2014.

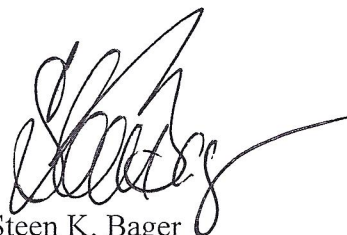
Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Claus Carlsen

statsautoriseret revisor



Steen K. Bager

statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Købmagergade 17-19 Hammershusgade 9 2100 København Ø. CVR-nr.: 26 35 16 93 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Komplementar	ApS Komplementarselskabet Købmagergade 17-19
Bestyrelse	Kurt Kim Petersen
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø.

LEDELSESBERETNING

Selskabets hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af investering i og udlejning af fast ejendom. Ejendommen er solgt i 2012.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets driftsresultat for 2013, et underskud på kr. -55.232, anses for forventeligt ud fra selskabets driftsmæssige situation. Årets resultat udviser et underskud på kr. -55.232.

Selskabets egenkapital udgør herefter kr. 390.821.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsregnskabet for 2013.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsregnskabet for K/S Købmagergade 17-19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Regnskabsopstillingen er tilpasset driftsformen.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilfalde selskabet, og at aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, men omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter ekskl. moms indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

Driftsomkostninger

I driftsomkostninger indregnes ejendommens driftsomkostninger, herunder reparation og vedligeholdelse, ejendommensskatter, forsikring mv. i det omfang omkostningerne ikke bæres af lejer.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger til administration i regnskabsperioden, herunder advokat og revision.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger vedrørende realkredit- og pengeinstitutter, samt realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat påhviler de enkelte kommanditister og der indregnes derfor ikke skat i selskabets årsregnskab. Der foretages skattemæssige afskrivninger på ejendommen i kommanditisternes egne selvangivelser.

Balancen**Investeringsejendommen**

Ejendommen, som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved salg, præsenteres som en investeringsejendom.

Alle materielle anlægsaktiver er afhændet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi med frdrag for nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2013

Noter		2012 i tkr.
Lejeindtægter.....	0	7.929
(1) Driftsomkostninger.....	0	-1.660
BRUTTORESULTAT.....	0	9.589
(2) Administrationsomkostninger.....	38.191	478
RESULTAT FØR FINANSIERING.....	-38.191	9.111
(3) Finansieringsudgifter, netto.....	17.041	6.081
DRIFTSRESULTAT.....	-55.232	3.030
(4) Værdiregulering.....	0	-7
ÅRETS RESULTAT (underskud).....	-55.232	3.023
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført til overført resultat.....	-55.232	3.023
	-55.232	3.023

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2013

AKTIVER

Noter		2012 i tkr.
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Andre tilgodehavender.....	0	9
Tilgodehavender i alt.....	0	9
Likvide beholdninger.....	541.494	851
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....	541.494	860
AKTIVER I ALT.....	541.494	860

PASSIVER

Noter		2012 i tkr.
EGENKAPITAL		
(5) Kontant andel af stamkapital.....	16.365.000	16.365
(6) Overført resultat.....	-15.974.179	-15.919
	390.821	446
EGENKAPITAL I ALT.....		
	390.821	446
 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
ApS Komplementarselskabet Købmagergade 17-19.....	0	122
Deposita.....	0	0
	0	122
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT....		
	0	122
 KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	132	68
ApS Komplementarselskabet Købmagergade 17-19.....	132.994	0
(7) Anden gæld.....	17.547	224
	150.673	292
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT...		
	150.673	292
 GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT.....		
	150.673	414
 PASSIVER I ALT.....		
	541.494	860

NOTER

		2012
		i tkr.
1 DRIFTSOMKOSTNINGER		
Ejendomsskatter.....	0	-1.571
Konsulentonorar	0	1
Ejendommens andel af varme og fællesomkostninger.....	0	102
Hensættelse modtaget fra lejer.....	0	-277
Reparationer og vedligeholdelse.....	0	85
	<u>0</u>	<u>-1.660</u>
 2 ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER		
Ejendoms- og selskabsadministration.....	0	228
Revision og regnskabsmæssig assistance.....	10.000	33
Revision og regnskabsmæssig assistance, tidligere år.....	9.500	-5
Bestyrelses- og produkt/ansvarsforsikring.....	4.000	4
Advokat.....	5.000	200
Diverse administrationsomkostninger.....	9.691	18
	<u>38.191</u>	<u>478</u>
 3 FINANSIERINGSUDGIFTER, NETTO		
Finansieringsudgifter:		
BRF Kredit.....	0	5.741
BRF Bank.....	0	600
Bank	0	2
Renter mellemregning.....	75	6
ApS Komplementarselskabet Købmagergade 17-19.....	17.347	16
Bankgebyr.....	210	1
	<u>17.632</u>	<u>6.366</u>

		2012 i tkr.
Finansieringsindtægter:		
Bankrenter.....	591	3
Rentekompensation, dækningsafgift	0	274
Renter øvrige.....	0	8
	<u>591</u>	<u>285</u>
FINANSIERINGSUDGIFTER, NETTO.....	<u><u>17.041</u></u>	<u><u>6.081</u></u>
 4 VÆRDIREGULERING		
Salgspris ejendom.....	0	251.000
Salgsomkostninger.....	0	-2.888
Bogført værdi ejendom, på salgstidspunktet.....	0	-248.119
	<u>0</u>	<u>-7</u>
 5 KONTANT ANDEL AF STAMKAPITAL		
100 kommanditanparter á kr. 163.650.....		<u><u>16.365.000</u></u>
Den hertil svarende stamkapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 50.000.....		<u><u>5.000.000</u></u>
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør.....		<u><u>3.908</u></u>
 6 OVERFØRT RESULTAT		
Saldo 1. januar 2013.....		-15.918.947
Årets overførsel.....		-55.232
Saldo 31. december 2013.....		<u><u>-15.974.179</u></u>
 7 ANDEN GÆLD		
Kreditorer.....		0
Revisor.....		10.000
Konsulent.....		7.500
Andre skyldige omkostninger.....		47
		<u><u>17.547</u></u>