

Kirkegade 4-6, Borgergade 66-70 ApS

Øster Allé 31

2100 København Ø

CVR-nr. 30568915

Årsrapport for 2012

6. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 25. februar 2013

Kjeld Thomsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2012 - 31. december 2012 for Kirkegade 4-6, Borgergade 66-70 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. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. februar 2013

Direktion

Kjeld Thomsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Kirkegade 4-6, Borgergade 66-70 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Kirkegade 4-6, Borgergade 66-70 ApS for regnskabsåret 1. januar 2012 - 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 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 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 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.

Hellerup, den 25. februar 2013

Egon Pedersen Revision

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Egon Pedersen

Statsautoriseret revisor

Kirkegade 4-6, Borgergade 66-70 ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Kirkegade 4-6, Borgergade 66-70 ApS Øster Allé 31 2100 København Ø
CVR-nr.	30568915
Stiftelsesdato	24. april 2007
Regnskabsår	1. januar 2012 - 31. december 2012
Direktion	Kjeld Thomsen
Moderselskab	KTI A/S Vedbæk Strandvej 460 2950 Vedbæk
Revisor	Egon Pedersen Revision Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Strandvejen 114A 2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Virksomhedens hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 udviser et resultat på kr. 1.976.853, og virksomhedens balance pr. 31. december 2012 udviser en balancesum på kr. 66.914.422, og en egenkapital på kr. 27.010.973.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Kirkegade 4-6, Borgergade 66-70 ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B. Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Indregningsmetoder og målegrundlag

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen ved udlejning af erhvervsejendomme indregnes i resultatopgørelsen under bruttofortjeneste/tab, hvor de er fratrukket andre eksterne omkostninger med de beløb vedrørende regnskabsåret. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med udlejningen. Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger i forbindelse med udlejning.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen. Bygninger bliver afskrevet over en periode på 50 år og særlige installationer bliver afskrevet over en periode på 25 år.

Restværdien er fastlagt til kr. 0 og der afskrives ikke på værdi af grunde.

Aktiver med en kostpris på under 12 t.kr. pr. enhed indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Anvendt regnskabspraksis

Skatter

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapital. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således, at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

Resultatopgørelse

	Note	2012	2011
Bruttofortjeneste/-tab		4.457.889	4.282.765
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-1.261.502	-1.261.239
Resultat af primær drift		3.196.387	3.021.526
Finansielle indtægter	1	127	216.058
Finansielle omkostninger	2	-564.042	-1.249.852
Resultat før skat		2.632.472	1.987.732
Skat af årets resultat	3	-655.619	-494.381
Årets resultat		1.976.853	1.493.351
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.976.853	1.493.351
		1.976.853	1.493.351

Balance 31. december 2012

	Note	2012	2011
Aktiver			
Aktiver i virksomheden			
Grunde og bygninger	4	<u>65.215.613</u>	<u>66.463.987</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>65.215.613</u>	<u>66.463.987</u>
Anlægsaktiver		<u>65.215.613</u>	<u>66.463.987</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.386.434	2.018.230
Andre tilgodehavender		0	145.705
Periodeafgrænsningsposter		<u>6.693</u>	<u>6.430</u>
Tilgodehavender		<u>1.393.127</u>	<u>2.170.365</u>
Likvide beholdninger		<u>305.682</u>	<u>192.067</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.698.809</u>	<u>2.362.432</u>
Aktiver		<u>66.914.422</u>	<u>68.826.419</u>

Balance 31. december 2012

	Note	2012	2011
Passiver			
Virksomhedskapital	5	125.000	125.000
Overført resultat	6	26.885.973	24.909.120
Egenkapital		27.010.973	25.034.120
Hensættelser til udskudt skat	7	3.769.371	3.961.349
Hensatte forpligtelser		3.769.371	3.961.349
Gæld til realkreditinstitutter		21.977.380	21.998.668
Deposita		1.935.373	1.845.798
Langfristede gældsforpligtelser		23.912.753	23.844.466
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	350.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		107.217	39.863
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	43.497
Gæld til tilknyttede virksomheder		10.860.382	14.603.416
Selskabsskat		847.597	686.300
Anden gæld		406.129	263.408
Kortfristede gældsforpligtelser		12.221.325	15.986.484
Gældsforpligtelser		36.134.078	39.830.950
Passiver		66.914.422	68.826.419
Nærtstående parter	8		
Eventualforpligtelser	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		

Noter

	2012	2011
1. Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	209.598
Andre finansielle indtægter	127	6.460
	127	216.058
2. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	142.000	719.480
Andre finansielle omkostninger	422.042	530.372
	564.042	1.249.852
3. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	847.597	686.300
Årets regulering af udskudt skat	-191.978	-191.919
	655.619	494.381
4. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	70.979.391	70.979.391
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	13.128	0
Kostpris ultimo	70.992.519	70.979.391
Af- og nedskrivninger primo	-4.515.404	-3.254.165
Årets afskrivninger	-1.261.502	-1.261.239
Af- og nedskrivninger ultimo	-5.776.906	-4.515.404
Regnskabsmæssig værdi ultimo	65.215.613	66.463.987
Ejendomsvurdering for ejendommene i selskabet pr. 1. oktober 2011 udgør t.kr. 43.550 (1. oktober 2010 t.kr. 43.550).		
5. Virksomhedskapital		
Saldo primo	125.000	125.000
Saldo ultimo	125.000	125.000
Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.		
6. Overført resultat		
Saldo primo	24.909.120	23.415.768
Årets tilgang	1.976.853	1.493.352
Saldo ultimo	26.885.973	24.909.120
7. Hensættelser til udskudt skat		
Udskudt skatteaktiv primo	3.961.349	4.153.268
Udskudt skat af årets resultat	-191.978	-191.919
Saldo ultimo	3.769.371	3.961.349

Noter

2012

2011

8. Nærtstående parter

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen.

KTI A/S
Vedbæk Strandvej 460
2950 Vedbæk

9. Eventualforpligtelser

Udover hvad der fremgår af regnskab og øvrige noter, har selskabet ikke haft transaktioner med nærtstående, bortset fra lejeindtægter fra tilknyttet virksomhed.

10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabet har til sikkerhed for gæld til Realkredit Danmark udstedt realkreditpantebreve EUR 2.686.500 og DKK 5.000.000, der giver pant i selskabets grunde og bygninger.