

statsautoriseret revisionsfirma
Stationspladsen 1 og 3
3000 Helsingør
CVR nr. 30 19 52 64

Tlf. 4921 8700
Fax 4921 8750
www.kallermann.dk

**K/S Købmagergade 25-27,
København**

CVR-nr. 25 07 25 45

Årsrapport 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

6/5.14



Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

SELSKABSOPLYSNINGER**Selskabets regnskabsklasse, adresse mv.:**

Regnskabsklasse: Regnskabsklasse B
CVR-nr.: 25 07 25 45
Navn: K/S Købmagergade 25-27, København
Vejnavn & nummer: Nordre Strandvej 76
Postnummer & by: 3000 Helsingør
Stiftelsesdato: 29. november 1999
Hjemsted: Helsingør
Regnskabsperiode: 1. januar 2013 - 31. december 2013

Revisor:

CVR-nr.: 30 19 52 64
Navn: Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma
Vejnavn & nummer: Stationspladsen 1 og 3
Postnummer & by: 3000 Helsingør

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for K/S Købmagergade 25-27, København.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 1. maj 2014

Direktion:



Hugo Berning
direktør i komplementarselskabet Købmagergade 25-27, 1999 ApS

Bestyrelse:



Bjarne Jensen
formand



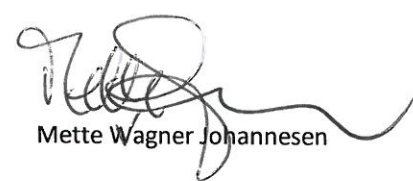
Birgit Michelle Lind Olsen



Hugo Berning



Mikael Skylv



Mette Wagner Johannesen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i K/S Købmagergade 25-27, København

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Købmagergade 25-27, København for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet aflægges 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, at 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 vurderingen 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af 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

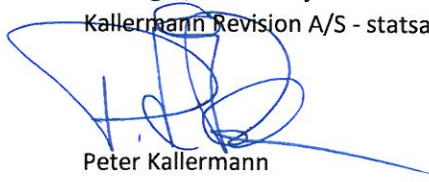
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 oplysninger i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Helsingør, den 1. maj 2014

Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma



Peter Kallermann
statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter har i regnskabsåret været eje og drive udlejningsvirksomhed med ejendommen Købmagergade 25-27, 1150 København K., matr. nr. 58, Frimands Kvarter.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 907.650 kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende. Egenkapitalen udgør 31.841.016 kr. pr. 31. december 2013.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag i øvrigt ikke indtrådt forhold, der forrykker vurderingen af årsrapporten.

ÅRSREGNSKAB

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Købmagergade 25-27, København for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Omregning af fremmed valuta

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, der ikke er omregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til lejer har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med udlejningen.

Eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til udvendig vedligeholdelse og administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer mv.

ÅRSREGNSKAB

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til dagsværdi med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger, 50 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Aktiver med en kostpris på under 12.300 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

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

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, der omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

ÅRSREGNSKAB

RESULTATOPGØRELSE FOR 2013

	2013	2012
Note	kr.	kr.
Nettoomsætning	3.269.810	3.171.205
Ejendomsomkostninger	-466.961	-490.106
Eksterne omkostninger	-569.958	-96.173
Bruttofortjeneste	2.232.891	2.584.926
Af- og nedskrivninger	-1.371.173	-1.100.000
Resultat af ordinær drift	861.718	1.484.926
Finansielle indtægter	1.047.330	793
Finansielle omkostninger	-1.001.398	-1.780.324
ÅRETS RESULTAT	907.650	-294.605
Resultatdisponering:		
Overført resultat	907.650	-294.605
	907.650	-294.605

ÅRSREGNSKAB

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2013

AKTIVER

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Grunde og bygninger		65.000.000	60.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	1	65.000.000	60.000.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT		65.000.000	60.000.000
Andre tilgodehavender		9.879	14.518
Tilgodehavender i alt		9.879	14.518
Likvide beholdninger		0	236.186
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		9.879	250.704
AKTIVER I ALT		65.009.879	60.250.704

ÅRSREGNSKAB

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2013

PASSIVER

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Foretagne udlodninger:		-8.412.600	-6.762.600
Reserve for opskrivninger		43.909.179	37.538.006
Overført resultat		-3.655.563	-4.563.212
EGENKAPITAL I ALT	2	<u>31.841.016</u>	<u>26.212.194</u>
Gæld til realkreditinstitutter		29.200.000	29.200.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		2.621.233	3.668.310
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	<u>31.821.233</u>	<u>32.868.310</u>
Gæld til banker		245.483	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		37.574	29.625
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		154.506	149.000
Anden gæld		127.670	231.370
Deposita		782.397	760.205
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>1.347.630</u>	<u>1.170.200</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>33.168.863</u>	<u>34.038.510</u>
PASSIVER I ALT		<u>65.009.879</u>	<u>60.250.704</u>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

ÅRSREGNSKAB

EGENKAPITALOPGØRELSE FOR 2013

	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.
Udlodninger:		
Primo	-6.762.600	-5.562.600
Tilgang	-1.650.000	-1.200.000
Ultimo i alt	<u>-8.412.600</u>	<u>-6.762.600</u>
Reserve for opskrivninger:		
Primo	37.538.006	31.438.006
Tilgang	6.371.173	6.100.000
Ultimo	<u>43.909.179</u>	<u>37.538.006</u>
Overført resultat:		
Primo	-4.563.213	-4.268.607
Tilgang	907.650	-294.605
Ultimo i alt	<u>-3.655.563</u>	<u>-4.563.212</u>
Egenkapital i alt	<u><u>31.841.016</u></u>	<u><u>26.212.194</u></u>

ÅRSREGNSKAB

NOTER

	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.
1. Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger:		
Kostpris, primo	31.020.662	31.020.662
Kostpris, ultimo	<u>31.020.662</u>	<u>31.020.662</u>
Opskrivninger, primo	37.538.006	31.438.006
Opskrivninger	6.371.173	6.100.000
Opskrivninger, ultimo	<u>43.909.179</u>	<u>37.538.006</u>
Af- og nedskrivninger, primo	-8.558.668	-7.458.668
Afskrivninger	-1.371.173	-1.100.000
Af- og nedskrivninger, ultimo	<u>-9.929.841</u>	<u>-8.558.668</u>
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	<u>65.000.000</u>	<u>60.000.000</u>

2. Egenkapital

Kommanditkapitalen udgør 15.000.000 kr.

3. Langfristede gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år	<u>31.821.233</u>	<u>32.868.310</u>
---	--------------------------	--------------------------

4. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 29,2 mio. kr., er der givet pant i den ikke indbetalte andel af kommanditkapitalen samt i udlejningsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 65 mio. kr.

Selskabet har udstedt skadeløsbrev på 13 mio. kr., der giver pant i ovenstående udlejningsejendom, som er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Der er stillet bankgaranti som sikkerhed for skyldig deposita på 882 t.kr.