

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 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. maj 2015

Hugo Berning
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 6
Resultatopgørelse for 2014	7
Balance pr. 31. december 2014	8 - 9
Egenkapitalopgørelse for 2014	10
Noter	11

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Købmagergade 25-27, København Nordre Strandvej 76 3000 Helsingør
	CVR-nr.: 25 07 25 45
	Stiftelsesdato: 29. november 1999
	Hjemsted: Helsingør
	Regnskabsperiode: 1. januar 2014 - 31. december 2014
Bestyrelse	Bjarne Jensen, formand Hugo Berning Mette Wagner Johannesen Birgit Michelle Lind Olsen Mikael Skylv
Direktion	Hugo Berning, direktør i komplementarselskabet Købmagergade 25-27, 1999 ApS
Revisor	Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma Stationspladsen 1 og 3 3000 Helsingør
	CVR-nr.: 30 19 52 64

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 14. april 2015

Direktion

Hugo Berning
direktør i komplementarselskabet Køl

Bestyrelse

Bjarne Jensen
formand

Hugo Berning

Mette Wagner Johannesen

Birgit Michelle Lind Olsen

Mikael Skylv

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 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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 14. april 2015

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 underskud på 677.882 kr., hvilket væsentligt skyldes en negativ kursregulering af indgået renteswap. Egenkapitalen udgør 36.761.731 kr. pr. 31. december 2014.

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 2014 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 eksisteret 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 svarende til ejendommenes handelsværdi, med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af ejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Omkostninger, der tilfører investeringsejendommen nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører investeringsejendommen nye eller forbedrede egenskaber, omkostningsføres i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

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 under den skattemæssige grænse for straksafskrivning af småaktiver 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 2014

	Note	2014	2013
		kr.	kr.
Nettoomsætning		3.299.935	3.269.810
Ejendomsomkostninger		-499.972	-466.961
Eksterne omkostninger		-521.241	-569.958
Bruttofortjeneste		2.278.722	2.232.891
Af- og nedskrivninger		-1.498.597	-1.371.173
Resultat af ordinær drift		780.125	861.718
Finansielle indtægter		0	1.047.333
Finansielle omkostninger		-1.458.007	-1.001.401
ÅRETS RESULTAT		-677.882	907.650
Resultatdisponering:			
Overført resultat		-677.882	907.650
		-677.882	907.650

ÅRSREGNSKAB

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2014

	<u>Note</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>	<u>2013</u> <u>kr.</u>
AKTIVER			
Grunde og bygninger		70.000.000	65.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	1	<u>70.000.000</u>	<u>65.000.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>70.000.000</u>	<u>65.000.000</u>
Andre tilgodehavender		59.495	9.879
Tilgodehavender i alt		<u>59.495</u>	<u>9.879</u>
Likvide beholdninger		<u>425.093</u>	<u>0</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>484.588</u>	<u>9.879</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>70.484.588</u></u>	<u><u>65.009.879</u></u>

ÅRSREGNSKAB

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2014

	Note	2014 kr.	2013 kr.
PASSIVER			
Foretagne udlodninger:		-9.312.600	-8.412.600
Reserve for opskrivninger		50.407.776	43.909.179
Overført resultat		-4.333.445	-3.655.563
EGENKAPITAL I ALT	2	<u>36.761.731</u>	<u>31.841.016</u>
Gæld til realkreditinstitutter		29.200.000	29.200.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		3.083.263	2.621.233
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>32.283.263</u>	<u>31.821.233</u>
Gæld til banker		0	245.483
Leverandører af varer og tjenesteydelser		29.763	37.574
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		163.565	154.506
Anden gæld		387.802	127.670
Deposita		858.464	782.397
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>1.439.594</u>	<u>1.347.630</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>33.722.857</u>	<u>33.168.863</u>
PASSIVER I ALT		<u>70.484.588</u>	<u>65.009.879</u>
Eventualforpligtelser	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

ÅRSREGNSKAB

EGENKAPITALOPGØRELSE FOR 2014

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	kr.	kr.
Udlodninger:		
Primo	-8.412.600	-6.762.600
Tilgang	-900.000	-1.650.000
Ultimo i alt	<u>-9.312.600</u>	<u>-8.412.600</u>
Reserve for opskrivninger:		
Primo	43.909.179	37.538.006
Tilgang	6.498.597	6.371.173
Ultimo	<u>50.407.776</u>	<u>43.909.179</u>
Overført resultat:		
Primo	-3.655.563	-4.563.213
Tilgang	0	907.650
Afgang	-677.882	0
Ultimo i alt	<u>-4.333.445</u>	<u>-3.655.563</u>
Egenkapital i alt	<u>36.761.731</u>	<u>31.841.016</u>

ÅRSREGNSKAB**NOTER**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	kr.	kr.
1. Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger:		
Kostpris, primo	31.020.662	31.020.662
Kostpris, ultimo	31.020.662	31.020.662
Opskrivninger, primo	43.909.179	37.538.006
Opskrivninger	6.498.597	6.371.173
Opskrivninger, ultimo	50.407.776	43.909.179
Af- og nedskrivninger, primo	-9.929.841	-8.558.668
Afskrivninger	-1.498.597	-1.371.173
Af- og nedskrivninger, ultimo	-11.428.438	-9.929.841
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	70.000.000	65.000.000

2. Egenkapital

Kommanditkapitalen udgør 15.000.000 kr.

3. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser.

4. 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 2014 udgør 70 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 858 t.kr.