

# **K/S Købmagergade 24, København**

CVR-nr. 27 41 86 86

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2012**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. juli 2013.

---

Stig Birk Dørler  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for K/S Købmagergade 24, København.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

København K, den 10. juli 2013

### **Bestyrelse**

Stig Birk Dørler

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

**Til kommanditisterne i K/S Købmagergade 24, København**

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Købmagergade 24, København 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 afkræftende konklusion.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Forbehold**

#### *Grundlag for afkræftende konklusion*

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Som det fremgår af note 1, er det en forudsætning for kommanditselskabets fortsatte drift, at der tilføres yderligere kapital til selskabet. Selskabets ledelse forventer, at kommanditselskabet vil være i stand til at opnå yderligere kapital til dækning af kommanditselskabets forpligtelser, men gør samtidig opmærksom på, at der er væsentlige usikkerheder forbundet hermed.

Det har ikke været muligt i forbindelse med vores revision, at opnå tilstrækkeligt revisionsbevis for, at forudsætningen for fortsat drift i form af fortsat kapitalindsud fra kommanditister er til stede. Vi tager derfor forbehold for aflæggelsen af årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift.

Kommanditselskabet har indregnet tilgodehavende udviklingshonorar på 39,2 mio. kr. i forbindelse med, at udviklingen af Købmagergade 24 er afsluttet, og ejendommen er solgt. Ved aflæggelsen af årsregnskabet er der endnu ikke sket endelig fakturering af udviklingshonoraret, hvorfor vi tager forbehold for indregningen og værdiansættelsen heraf i balancen med 39,2 mio. kr..

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Afkræftende konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af kommanditselskabets 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**

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

Kommanditselskabet har i strid med momsloven ikke indberettet eller afregnet moms for året, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar herfor.

### **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. Som det fremgår af den afkræftende konklusion, er det dog vores opfattelse, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af kommanditselskabets 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.

København, den 10. juli 2013

## **AP | Statsautoriserede Revisorer P/S**

Brian Rasmussen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K/S Købmagergade 24, København c/o Absalon & Co Vestergade 29-31 1456 København K
	CVR-nr.: 27 41 86 86
	Stiftet: 7. oktober 2003
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Stig Birk Dørler
<b>Komplementar</b>	Bagerstræde 5-7, 2002 ApS (CVR. nr. 26 43 67 88)
<b>Revision</b>	AP   Statsautoriserede Revisorer P/S

## **Ledelsesberetning**

---

### **Hovedaktivitet**

Kommanditselskabets aktivitet består, efter salget af kommanditselskabets ejendom i 2004, i udvikling og ombygning af ejendommen hvor udviklingsavancen tilfalder kommanditselskabet.

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

Kommanditselskabets resultat og økonomiske udvikling anses ikke for tilfredsstillende.

### **Usikkerheder forbundet med fortsat drift**

Ledelsen har forudsat, at kommanditselskabets årsregnskab for 2012 aflægges under forudsætning af fortsat drift, idet ledelsen forudsætter, at der fortsat vil ske kapitalindsud fra kommanditister til dækning af kommanditselskabets forpligtelser. Ledelsen gør dog opmærksom på, at der er væsentlige usikkerheder forbundet hermed, idet forskellige faktorer som ledelsen ikke kan påvirke, kan medføre, at den nødvendige fortsatte finansiering til kommanditselskabet ikke kan opnås.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for K/S Købmagergade 24, København er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

### Balancen

#### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på bygninger.

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

#### **Tilgodehavender**

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

#### **Igangværende arbejder for fremmed regning**

Igangværende arbejder omfatter kommanditselskabets udviklingsprojekt vedrørende ejendommen Købmagergade 24. De igangværende arbejder måles til kostpris, som omfatter entrepriseomkostninger vedrørende ombygning af ejendommen, betalte lejetilskud, rådgivningshonorarer til rådgivende ingeniører, tomgangsleje i byggeperioden samt andre direkte henførbare omkostninger forbundet med ejendomsprojektet.

#### **Egenkapital**

Egenkapitalen består af det af kommandisterne indbetalte beløb af den tegnede kapital med tillæg/fradrag af overført resultat.

#### **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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>23.406</b>	<b>-925.031</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>23.406</b>	<b>-925.031</b>
Andre finansielle indtægter	0	88
2 Andre finansielle omkostninger	0	-1.137.161
<b>Resultat før skat</b>	<b>23.406</b>	<b>-2.062.104</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>23.406</b>	<b>-2.062.104</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	23.406	0
Disponeret fra overført resultat	0	-2.062.104
<b>Disponeret i alt</b>	<b>23.406</b>	<b>-2.062.104</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
Note	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	39.200.000	0
Igangværende arbejder for fremmed regning	0	39.643.016
Andre tilgodehavender	0	1.757.074
Tilgodehavender i alt	<u>39.200.000</u>	<u>41.400.090</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>39.200.000</b></u>	<u><b>41.400.090</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>39.200.000</b></u>	<u><b>41.400.090</b></u>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
Note	2012	2011
<b>Egenkapital</b>		
3 Kommanditkapital	125.000	125.000
4 Overført resultat	-4.311.937	-4.335.343
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-4.186.937</b>	<b>-4.210.343</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Deposita	0	3.550.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	3.550.000
Gæld til pengeinstitutter	55	108
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.458.024	3.388.651
Gæld til tilknyttede virksomheder	40.842.724	36.884.174
Anden gæld	1.086.134	1.787.500
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	43.386.937	42.060.433
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>43.386.937</b>	<b>45.610.433</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>39.200.000</b>	<b>41.400.090</b>

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

---

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>1. Usikkerhed om going concern</b>		
Ledelsen har forudsat, at kommanditselskabets årsregnskab for 2012 aflægges under forudsætning af fortsat drift, idet ledelsen forudsætter, at der fortsat vil ske kapitalindskud fra kommanditister til dækning af kommanditselskabets forpligtelser. Ledelsen gør dog opmærksom på, at der er væsentlige usikkerheder forbundet hermed, idet forskellige faktorer som ledelsen ikke kan påvirke, kan medføre, at den nødvendige fortsatte finansiering til kommanditselskabet ikke kan opnås.		
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Andre renteomkostninger	<u>0</u>	<u>1.137.161</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>1.137.161</u></b>
<b>3. Kommanditkapital</b>		
Kommanditkapital 1. januar 2012	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>125.000</u></b>
Kommanditkapital, 30.000.000 andele af DKK 1		
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2012	-4.335.343	-2.273.239
Årets overførte overskud eller underskud	<u>23.406</u>	<u>-2.062.104</u>
	<b><u>-4.311.937</u></b>	<b><u>-4.335.343</u></b>
<b>5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for enhver forpligtelse, som der er nu eller måtte komme over for Nordea Bank Danmark, er der afgivet transport i tilgodehavende moms for perioden 1.7.2012 - 30.9.2012 hos SKAT.		