

K/S BRAGESGADE 8, KØBENHAVN

Årsrapport

1. januar 2013 - 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

08/05/2014

Frank Hansen

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

K/S BRAGESGADE 8, KØBENHAVN

Lille Lyngvej 5

2680 Solrød Strand

Telefonnummer: 56147529

e-mailadresse: f.h@privat.dk

CVR-nr: 25772296

Regnskabsår: 01/01/2013 - 31/12/2013

Revisor

CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS-AUTORISERET

REVISIONSAKTIESELSKAB

Store Kongensgade 68

1264 København K

CVR-nr: 15915641

Ledespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt og godkendt årsrapporten for 2013 for K/S Bragesgade 8, København.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af virksomhedens 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.

Det er ledelsens opfattelse at betingelserne for fravalg af revision er opfyldt. Der indstilles derfor til generalforsamlingen af revisionen for det næste regnskabsår fravælges.

Solrød, den 15/04/2014

Bestyrelse

Frank Buchardt Hansen

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Det er ledelsens opfattelse at betingelserne for fravalg af revision er opfyldt. Der indstilles derfor til generalforsamlingen af revisionen for det næste regnskabsår fravælges.

Den uafhængige revisors erklæringer

Til indehaverne af K/S Bragesgade 8, København

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Bragesgade 8, København 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 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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, 15/04/2014

Iver Haugsted
Statsautoriseret revisor
CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS AUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabet driver udlejningsejendommen Bragesgade 8A, 2200 København N.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen udviser et resultat på kr. – 12.649.

Den samlede regnskabsmæssige egenkapital udgør herefter kr. 6.416.264 pr. 31. december 2013.

Resultatet er ikke tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets udløb indtruffet hændelser, der væsentligt påvirker bedømmelsen af selskabets økonomiske stilling pr. 31. december 2013.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis

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 og nedskrivninger.

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

Ved 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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter fra udlejning, skatter og afgifter Indtægter fra lejere vedrørende fællesomkostninger medregnes i omkostninger til fællesudgifter og indregnes i balancen.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger er direkte omkostninger i forbindelse med udlejning af selskabets ejendom.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån.

Skat af årets resultat

Årsregnskabet indeholder ikke skat, da de enkelte kommanditister medtager deres respektive andele af selskabets resultat m.v. i deres egne indkomstopgørelser.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles til dagsværdi. Ved opgørelse af ejendommens dagsværdi anvendes en afkastbaseret model. Ved opgørelse af afkastet for ejendommene tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts- administrations- og standardvedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje samt lejerabatter.

Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnet netto under regnskabsposten ”værdireguleringer af investeringsjendomme” i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet 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.

Resultatopgørelse 1. jan 2013 - 31. dec 2013

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Nettoomsætning		705.075	
Eksterne omkostninger		-556.247	
Bruttoresultat		148.828	838.807
Resultat af ordinær primær drift		148.828	
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	
Andre finansielle indtægter		2.834	7.324
Andre finansielle omkostninger		-164.311	-266.133
Ordinært resultat før skat		-12.649	
Ekstraordinære indtægter		0	3.017.750
Årets resultat		-12.649	
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-12.649	-9.562.252
I alt		-12.649	

Balance 31. december 2013

Aktiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Investeringsejendomme		13.500.000	13.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt		13.500.000	13.500.000
Anlægsaktiver i alt		13.500.000	13.500.000
Andre tilgodehavender		266.768	399.127
Periodeafgrænsningsposter		2.791	
Tilgodehavender i alt		269.559	399.127
Likvide beholdninger		286.078	
Omsætningsaktiver i alt		555.637	911.585
AKTIVER I ALT		14.055.637	14.411.585

Balance 31. december 2013

Passiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Registreret kapital mv.		2.860.000	2.860.000
Overført resultat		3.556.264	3.568.913
Egenkapital i alt	1	6.416.264	6.428.913
Gæld til realkreditinstitutter		6.737.500	7.062.500
Anden gæld		437.170	276.500
Langfristede gældsforpligtelser i alt		7.174.670	7.494.140
Gæld til realkreditinstitutter		325.000	
Leverandører af varer og tjenesteydelser		69.405	66.676
Anden gæld		70.298	96.856
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		464.703	488.532
Gældsforpligtelser i alt		7.639.373	7.982.672
PASSIVER I ALT		14.055.637	14.411.585

Noter

1. Egenkapital i alt

	<u>kr.</u>
Den kontante del af stamkapitalen udgør	2.860.000
Indbetalt 1. januar 2007	0
Indbetalt 2007-2013	0
Kontant indbetalt 31. december 2013	0
Den hertil svarende stamkapital udgør 112 kommanditanparter a kr. 100.000	11.200.000
Ændringer i stamkapitalen i perioden 1. januar 2007 - 31. december 2013	
Stamkapital 1. januar 2007	11.200.000
Ændringer 2007-2013	0
Stamkapital 21. decembe 2013	11.200.000
Overført resultat	
Saldo 1. januar	3.568.913
Overført af årets resultat	-12.649
Værdiregulering 31. december	<u>3.556.264</u>

2. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gældsforpligtelse overfor kreditinstitut er der ejepantebreve i investeringsejendom t.kr. 13.000, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2013 udgør t.kr. 13.500. Desuden er der givet transport i lejeindtægter samt i lejekontrakten.

Herudover er der stillet sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter med følgende:

Skadesløsbrev i investeringsejendom 30.000.00
 Transport i kommanditisternes resthæftelse 8.340.000

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening med følgende:

Sikkerhedsstillelse for ejerforening 33.000