

# K/S Købmagergade 39, København

Nymarksvej 36, 8320 Mårslet

CVR-nr. 26 76 50 48



## Årsrapport for 2012

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 31. maj 2013

Som dirigent:

.....  
Lars Jørgensen

## Indholdsfortegnelse

<b>Ledelsesberetning</b>	<b>1</b>
Oplysninger om selskabet	1
Beretning	1
<b>Ledespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors erklæringer</b>	<b>3</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	
Anvendt regnskabspraksis	9
Usikkerhed om going concern	10
Usikkerhed om indregning og måling	10
Personaleomkostninger	10
Materielle anlægsaktiver	10
Langfristede gældsforpligtelser	11
Sikkerhedsstillelser	11

### Oplysninger om selskabet

Adresse, postnr., by	Nymarksvej 36, 8320 Mårslet
CVR-nr.	26 76 50 48
Kommanditister	Lars Jørgensen, formand Anne Karstoft Møller Klavs Breckling
Revision	Ernst & Young, Godkendt Revisionspartnerselskab Søren Frichs Vej 38 A, 8230 Åbyhøj - Aarhus Telefon +45 70 10 80 50 Telefax +45 86 15 76 33
Bankforbindelse	Jyske Bank A/S

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

#### Usikkerhed ved indregning og måling

Dagsværdi af investeringsejendommen er opgjort på grundlag af et uforpligtende købstilbud, som ledelsen forventer gennemført.

Der henvises til note 3.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2012 udviser et underskud på kr. 11.559.272, og selskabets balance pr. 31. december 2012 udviser en negativ egenkapital på kr. 40.204.850.

Selskabets negative resultat er påvirket af en væsentlig nedskrivning på investeringsejendommen, som skyldes, at der ikke længere er en fast lejeindtægt. Udlejning har udelukkende været på ad hoc basis.

Selskabets ledelse forhandler med pengeinstituttet i en positiv ånd, omkring forlængelse og udvidelse af kreditfaciliteten, indtil et købstilbud eller en fast udlejer er på plads. Det er ledelsens forventning, at pengeinstituttet vil bakke op omkring anmodningen.

Der henvises til note 2.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af selskabets finansielle stilling.

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for K/S Købmagergade 39, København.

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 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 31. maj 2013

Kommanditisterne:

.....  
Lars Jørgensen  
formand

.....  
Anne Karstoft Møller

.....  
Klavs Breckling

Til kommanditisterne i K/S Købmagergade 39, København

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Købmagergade 39, København for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 en 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 en 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 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, gør vi opmærksom på, at der er betydelig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til note 2, hvori der redegøres for usikkerhed omkring det primære pengeinstituts tilsagn omkring opretholdelse af kreditfaciliteterne og bevilling af likviditet til den løbende drift. Det er ledelsens vurdering, at ovenstående imødekommes, hvorfor årsrapporten er aflagt med fortsat drift for øje.

Endvidere skal vi henvise til note 3, hvor usikkerhed ved indregning og måling af selskabets ejendomme omtales.

## fortsat - Den uafhængige revisors erklæringer

### 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.

Aarhus, den 31. maj 2013  
Ernst & Young  
Godkendt Revisionspartnerselskab

John Sørensen  
statsautoriseret revisor

## Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december

Note	2012 kr.	2011 kr.
Nettoomsætning	237.800	1.628.475
Andre eksterne omkostninger	<u>1.427.669</u>	<u>1.691.219</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-1.189.869</b>	<b>-62.744</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>-7.250.000</u>	<u>-21.000.000</u>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>	<b>-8.439.869</b>	<b>-21.062.744</b>
Finansielle indtægter	102	0
Finansielle omkostninger	<u>3.119.505</u>	<u>3.321.807</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-11.559.272</b>	<b>-24.384.551</b>
Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-11.559.272</u></b>	<b><u>-24.384.551</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	<u>-11.559.272</u>	<u>-24.384.551</u>
	<b><u>-11.559.272</u></b>	<b><u>-24.384.551</u></b>

Balance pr. 31. december

Note	2012 kr.	2011 kr.
<b>Aktiver</b>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	<u>74.750.000</u>	<u>82.000.000</u>
5 Materielle anlægsaktiver	<u>74.750.000</u>	<u>82.000.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>74.750.000</u>	<u>82.000.000</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	<u>10.569</u>	<u>104.372</u>
Tilgodehavender	<u>10.569</u>	<u>104.372</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>10.569</u>	<u>104.372</u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u>74.760.569</u>	<u>82.104.372</u>

## Balance pr. 31. december

Note	2012 kr.	2011 kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Kommanditkapital	36.000.000	36.000.000
Ikke-indbetalt kommanditkapital	-36.000.000	-36.000.000
Overført resultat	<u>-40.204.850</u>	<u>-28.645.578</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>-40.204.850</u></b>	<b><u>-28.645.578</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>60.361.603</u>	<u>62.773.600</u>
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b><u>60.361.603</u></b>	<b><u>62.773.600</u></b>
<b>6 Kortfristet del af langfristet gæld</b>	<b>2.411.997</b>	<b>0</b>
Kreditinstitutter i øvrigt	37.770.177	34.016.271
Gæld til tilknyttede virksomheder	13.086.073	13.076.706
Anden gæld	<u>1.335.569</u>	<u>883.373</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b><u>54.603.816</u></b>	<b><u>47.976.350</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>114.965.419</u></b>	<b><u>110.749.950</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>74.760.569</u></b>	<b><u>82.104.372</u></b>

## Egenkapitaloppgørelse

(kr.)	<u>Kommandit- kapital</u>	<u>Ikke indbetalt kommandit- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/1 2012	36.000.000	-36.000.000	-28.645.578	-28.645.578
Årets resultat, jf. resultatdisponering			<u>-11.559.272</u>	<u>-11.559.272</u>
<b>Egenkapital pr. 31/12 2012</b>	<b><u>36.000.000</u></b>	<b><u>-36.000.000</u></b>	<b><u>-40.204.850</u></b>	<b><u>-40.204.850</u></b>

## 1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Købmagergade 39, København er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

### Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning måles efter fradrag af alle former for afgivne rabatter. Ligeledes fratrækkes moms og afgifter mv. opkrævet på vegne af tredjemand.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Grunde og bygninger opskrives til dagsværdi. Opskrivninger og tilbageførsel heraf med fradrag af udskudt skat indregnes direkte i egenkapitalen. Dagsværdien fastsættes på grundlag af en ekstern vurdering, som er baseret på en tilbagediskontering af de forventede fremtidige pengestrømme.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab baseret på en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en gruppe af tilgodehavender er værdiforringet. Nedskrivning foretages til nettorealiseringsværdi, såfremt denne er lavere end regnskabsmæssig værdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Rentebærende gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

**1. Anvendt regnskabspraksis - fortsat**

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

**2. Usikkerhed om going concern**

Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabets finansieringskilder fortsat stiller den fornødne likviditet til rådighed. Selskabets ledelse har løbende dialog med de primære långivere og kreditorer, og det er ledelsens vurdering, at drøftelserne giver et positivt resultat.

I overensstemmelse med ledelsens vurdering er årsrapporten aflagt under forudsætning om fortsat drift.

**3. Usikkerhed om indregning og måling**

Værdiansættelse af investeringsejendom er forbundet med væsentlige subjektive elementer og behæftet med usikkerhed. Dagsværdi af investeringsejendommen er opgjort på grundlag af et uforpligtende købstilbud, som ledelsen forventer gennemført.

**4. Personaleomkostninger**

Selskabet har ingen ansatte.

**5. Materielle anlægsaktiver**

(kr.)	<u>Grunde og bygninger</u>
<b>Kostpris</b>	
Saldo pr. 1/1 2012	87.885.100
Tilgang i årets løb	0
Afgang i årets løb	<u>0</u>
<b>Kostpris pr. 31/12 2012</b>	<b><u>87.885.100</u></b>
<b>Af- og nedskrivninger</b>	
Saldo pr. 1/1 2012	5.885.100
Årets nedskrivninger	<u>7.250.000</u>
<b>Af- og nedskrivninger pr. 31/12 2012</b>	<b><u>13.135.100</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2012</b>	<b><u><u>74.750.000</u></u></b>

## 6. Langfristede gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser kan specificeres således:

	Forfalder mellem 1 og 5 år kr.	Forfalder ud over 5 år kr.	Langfristede gældsforplig- telser i alt pr. 31/12 2012 kr.	Kortfristet del af langfristet gæld kr.
Gæld til realkreditinstitutter	<u>9.508.805</u>	<u>50.852.798</u>	<u>60.361.603</u>	<u>2.411.997</u>
	<u><u>9.508.805</u></u>	<u><u>50.852.798</u></u>	<u><u>60.361.603</u></u>	<u><u>2.411.997</u></u>

## 7. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit er der udstedt ejerpantebrev på t.kr. 63.000 og for mellemværende med Jyske Bank t.kr. 15.000 med sikkerhed i ejendommen.

Jyske Bank har til sikkerhed for mellemværendet pant i den ikke-indbetalte stamkapital på t.kr. 36.000.

