

# **K/S Købmagergade 39, København**

CVR-nr. 26 76 50 48

## **Årsrapport for 2013**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 18.06.14

Lars Jørgensen  
Dirigent



**STATSAUTORISERET**  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

BEIERHOLM – medlem af HLB International  
- et verdensomspændende netværk af uafhængige revisionsfirmaer og virksomhedsrådgivere

**Aarhus**  
Dusager 16  
8200 Aarhus N

Tel.: 87 32 57 00  
[www.beierholm.dk](http://www.beierholm.dk)  
CVR-nr. 32 89 54 68

---

Virksomhedsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 13
Noter	14 - 15

---

---

**Virksomheden**

---

K/S Købmagergade 39, København  
Laros A/S  
Randersvej 204  
8200 Aarhus N  
Hjemsted: Aarhus N  
CVR-nr.: 26 76 50 48  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Bestyrelse**

---

Lars Jørgensen, formand  
Anne Karstoft Møller  
Klavs Breckling

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Jyske Bank A/S

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13 for K/S Købmagergade 39, København.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus N, den 18. juni 2014

### **Bestyrelsen**

Lars Jørgensen  
Formand

Anne Karstoft Møller

Klavs Breckling

**Til ejeren i K/S Købmagergade 39, København**

**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Købmagergade 39, København for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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 afkræftende konklusion.

## Forbehold

### *Grundlag for afkræftende konklusion*

Ledelsen har aflagt årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift. Selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en negativ egenkapital på DKK -47.450.238. Væsentligste aktiv i selskabet er ejendommen Købmagergade 39, København. De kortfristede gældsforpligtelser overstiger væsentligt aktiverne, hvilket rejser betydelig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Ledelsen har i note 1 anført betingelserne for, at selskabet kan fortsætte sin drift og dermed begrundet, hvorfor selskabets årsregnskab er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Forudsætningerne for fortsat drift er efter vores opfattelse ikke til stede, hvorfor vi tager forbehold for, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

## 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 virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.13 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at generalforsamlingen ikke bør godkende årsrapporten.

## 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 virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.13 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 18. juni 2014

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

John Sørensen  
Statsaut. revisor

Jesper Resdal Thomsen  
Statsaut. revisor

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

### **Udviklingen i virksomhedens økonomiske aktiviteter og forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.13 - 31.12.13 udviser et resultat på DKK -7.245.388 mod DKK -11.559.272 for tiden 01.01.12 - 31.12.12. Balancen viser en egenkapital på DKK -47.450.238.

Selskabets negative resultat er påvirket af en nedskrivning af ejendommen. Ejendommen er nedskrevet til den faktiske salgspris, som ejendommen blev handlet til i foråret 2014 DKK 71.000.000. Salgssummen kan ikke dække gælden og ledelsen afventer forhandlinger med pengeinstituttet. På baggrund af selskabets væsentlige underbalance efter salget af ejendommen, er der væsentlig usikkerhed om selskabets fortsatte drift. Den fortsatte drift er således afhængig af forhandlingerne med selskabets finansieringskilder.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning indgået aftale omkring salg af ejendommen. Ejendommen er solgt med overdragelse pr. 8. april 2014.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet yderligere begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note	2013 DKK	2012 DKK
<b>Bruttotab</b>	<b>-602.400</b>	<b>-1.191.243</b>
Andre driftsomkostninger	-3.803.300	-7.250.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-4.405.700</b>	<b>-8.441.243</b>
Andre finansielle indtægter	0	102
Andre finansielle omkostninger	-2.839.688	-3.118.131
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-2.839.688</b>	<b>-3.118.029</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-7.245.388</b>	<b>-11.559.272</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-7.245.388	-11.559.272
<b>I alt</b>	<b>-7.245.388</b>	<b>-11.559.272</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.13	31.12.12
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	71.000.000	74.750.000
2	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>71.000.000</b>	<b>74.750.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>71.000.000</b>	<b>74.750.000</b>
	Andre tilgodehavender	26.991	10.569
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>26.991</b>	<b>10.569</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>26.991</b>	<b>10.569</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>71.026.991</b>	<b>74.760.569</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.13	31.12.12
Note		DKK	DKK
	Virksomhedskapital	36.000.000	36.000.000
	Ikke indbetalt virksomhedskapital	-36.000.000	-36.000.000
	Overført resultat	-47.450.238	-40.204.850
<b>3</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-47.450.238</b>	<b>-40.204.850</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	0	60.361.603
	Anden gæld	13.504.400	12.985.000
<b>4</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>13.504.400</b>	<b>73.346.603</b>
<b>4</b>	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	60.361.602	2.411.997
	Gæld til kreditinstitutter	39.569.719	37.770.177
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.153.241	557.619
	Anden gæld	888.267	879.023
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>104.972.829</b>	<b>41.618.816</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>118.477.229</b>	<b>114.965.419</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>71.026.991</b>	<b>74.760.569</b>
<b>5</b>	Sikkerhedsstillelser		

**GENERELT**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

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****Bruttotab**

Bruttotab indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og tab på debitorer.

**Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

**Afskrivninger**

Investeringsejendomme afskrives ikke.

**Finansielle poster**

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiel omkostning henholdsvis finansiel indtægt.

**BALANCE****Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

**Værdiforringelse af aktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

## 1. Regnskabsmæssig usikkerhed om going concern

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13 er følgende usikkerhed om going concern væsentlig at bemærke, idet det har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabets negative resultat er påvirket af en nedskrivning af ejendommen. Ejendommen er nedskrevet til den faktiske salgspris, som ejendommen blev handlet til i foråret 2014 DKK 71.000.000. Salgssummen kan ikke dække gælden og ledelsen afventer forhandlinger med pengeinstituttet. På baggrund af selskabets væsentlige underbalance efter salget af ejendommen, er der væsentlig usikkerhed om selskabets fortsatte drift. Den fortsatte drift er således afhængig af forhandlingerne med selskabets finansieringskilder og det er i den forbindelse en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at der laves en aftale med selskabets pengeinstitut.

## 2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 31.12.12	87.885.100
Tilgang i året	53.300
Kostpris pr. 31.12.13	87.938.400
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.12	13.135.100
Nedskrivninger i året	3.803.300
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.13	16.938.400
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.13	71.000.000

**3. Egenkapital**

Beløb i DKK	Virksomheds- kapital	Ikke indbetalt selskabskapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.13 - 31.12.13</i>			
Saldo pr. 01.01.13	36.000.000	-36.000.000	-40.204.850
Forslag til resultatdisponering	0	0	-7.245.388
Saldo pr. 31.12.13	36.000.000	-36.000.000	-47.450.238

Der har ikke været bevægelser på virksomhedskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

**4. Gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Gæld i alt 31.12.13	Gæld i alt 31.12.12
Gæld til realkreditinstitutter	60.361.602	60.361.602	62.773.600
Anden gæld	0	13.504.400	12.985.000
I alt	60.361.602	73.866.002	75.758.600

**5. Sikkerhedsstillelser**

Virksomheden har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 78.000, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 71.000. Ejerpantebrevene er fordelt på i alt t.DKK 63.000 deponeret til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, og t.DKK 15.000 til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

Pengeinstituttet har til sikkerhed for mellemværendet pant i den ikke-indbetalte stamkapital på t.DKK 36.000.