

K/S Gammel Torv 8

Hjemstedsadresse: Store Strandstræde 21, 1255 København K

CVR-nummer 10 10 17 27

Årsrapport 2019

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. maj 2020

Henrik Stagetorn
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter til årsregnskabet	12

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Gammel Torv 8 Store Strandstræde 21 1255 København K Hjemstedskommune: København
Bestyrelsen	Henrik Stagetorn
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Regnskabsår	1. januar - 31. december

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter består i udlejning af ejendommen beliggende Gammel Torv 8, København.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er den globale Corona-krise med Covid-19 opstået. Henset til at selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af ejendomme er det ledelsens forventning at selskabets økonomi ikke vil blive påvirket i væsentlig grad af krisen.

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2019 for K/S Gammel Torv 8.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. maj 2020

Bestyrelse

Henrik Stagetorn

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til ejerne af K/S Gammel Torv 8:

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Gammel Torv 8 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit 'Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet'. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Helsingør, den 4. maj 2020

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Bent Christensen
statsautoriseret revisor
MNE23307

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for K/S Gammel Torv 8 for 2019 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

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.

Regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten indeholder årets nettoomsætning fratrukket hertil medgået driftsomkostninger samt fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og omfatter lejeindtægter

Driftsomkostninger omfatter drift af ejendommen, der afholdes for at opnå årets omsætning.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger.

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme indregnes ved anskaffelse til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien af investerings ejendomme opgøres ud fra en afkastbaseret model hvor der tages udgangspunkt i ejendommens budgetterede driftsafkast for det kommende år (normalindtjeningsmodellen). Ejendommens budgetterede driftsafkast beregnes som lejeindtægter ved fuld udlejning, fratrukket ejendommens sædvanlige driftsomkostninger.

Ejendommens afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt varesøgers/ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom ejendomstype (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Regnskabspraksis

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligati-onsslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånopta-gelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagel-sestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2019	2018
Bruttofortjeneste	1.052.236	4.138.937
Værdiregulering af investeringsejendomme	3.900.000	65.297.934
Resultat af primær drift	4.952.236	69.436.871
1 Finansielle omkostninger	1.509.772	1.614.669
Resultat før skat	3.442.464	67.822.202
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	3.442.464	67.822.202
Resultatdisponering:		
Overført til overført resultat	3.442.464	67.822.202
Disponeret	3.442.464	67.822.202

Balance 31. december

Aktiver

Note	2019	2018
Grunde og bygninger	134.900.000	131.000.000
2 Materielle anlægsaktiver	134.900.000	131.000.000
Anlægsaktiver	134.900.000	131.000.000
Andre tilgodehavender	435.505	188.680
Periodeafgrænsningsposter	33.014	32.358
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	7.658	0
Tilgodehavender	476.177	221.038
Likvide beholdninger	137.987	1.604.076
Omsætningsaktiver	614.164	1.825.114
Aktiver i alt	135.514.164	132.825.114

Balance 31. december

Passiver

Note	2019	2018
Selskabskapital	5.530.000	5.530.000
Ov erført resultat	86.744.160	83.301.696
3 Egenkapital	92.274.160	88.831.696
4 Langfristet del af kreditinstitutter i øv rigt	35.456.601	38.058.881
Langfristet gæld	35.456.601	38.058.881
4 Kreditinstitutter i øv rigt	2.538.255	2.259.939
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	4.365
Anden gæld	5.245.148	3.670.233
Kortfristet gæld	7.783.403	5.934.537
Gæld i alt	43.240.004	43.993.418
Passiver i alt	135.514.164	132.825.114
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter til årsregnskabet

	2019	2018
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	58	421
Renteomkostninger i øvrigt	1.509.714	1.614.248
	1.509.772	1.614.669
2 Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og bygninger
Anskaffelsessum 1. januar		65.702.066
Årets tilgang		0
Årets afgang		0
Anskaffelsessum 31. december		65.702.066
Opskrivninger 1. januar		65.297.934
Årets opskrivninger		3.900.000
Opskrivninger 31. december		69.197.934
Regnskabsmæssig værdi 31. december		134.900.000

Centrale forudsætninger som er anvendt ved værdiansættelse til dagsværdi

Til beregning af dagsværdi af investeringsejendomme er der anvendt valuarvurdering, der tager udgangspunkt i ejendommens budgetterede driftsafkast det kommende år. Afkastkravet er fastsat til 4,25%, som er baseret på ejendommens stand samt beliggenhed. Det budgetterede driftsafkast er baseret på forventede lejeindtægter, fratrukket ejendommens sædvanlige driftsomkostninger.

Noter til årsregnskabet

3 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat
Egenkapital 1. januar	5.530.000	83.301.696
Årets resultat	0	3.442.464
Egenkapital 31. december	5.530.000	86.744.160
	2019	2018

4 Kreditinstitutter i øvrigt

Forfald efter 5 år	24.607.163	29.019.125
Forfald 1-5 år	10.849.438	9.039.756
Forfald inden 1 år	2.538.255	2.259.939
	37.994.856	40.318.820

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapporten.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Henrik Frederik Vilhelm Stagetorn

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-902787279646
Tidspunkt for underskrift: 29-05-2020 kl.: 11:26:26
Underskrevet med NemID

Henrik Frederik Vilhelm Stagetorn

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-902787279646
Tidspunkt for underskrift: 29-05-2020 kl.: 11:26:26
Underskrevet med NemID

Bent Flemming Christensen

Som Revisor NEM ID
RID: 90278186
Tidspunkt for underskrift: 29-05-2020 kl.: 11:28:41
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: eb43f7f3MYX217330049

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.