

K/S København Centrum

c/o I/S Ejendomsinvest

2100 København Ø

CVR-nr. 24 20 40 81

Årsrapport for 2015

(17. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 07/06 2016

Claus Dennig Jespersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapporten	13

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S København Centrum.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. juni 2016

Bestyrelse

Michael Kaa Andersen

Kurt Petersen

Claus Dennig Jespersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S København Centrum

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S København Centrum for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 fejl-information, 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vor konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i ledelsesberetningen i afsnittet "usikkerhed ved indregning og måling", hvori ledelsen redegør for den usikkerhed, der er forbundet med de forudsætninger, der er anvendt ved værdiansættelsen af ejendom.

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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Greve, den 3. juni 2016

Global Revision
Registreret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 28 12 17 17

Eddie Holstebro
Registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S København Centrum
c/o I/S Ejendomsinvest
Hammershusgade 9
2100 København Ø

CVR-nr.: 24 20 40 81
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Hjemsted: København

Komplementar:

ApS komplementarselskabet København Centrum

Bestyrelse

Michael Kaa Andersen
Kurt Petersen
Claus Dennig Jespersen

Revision

Global Revision
Registreret Revisionsanpartsselskab
Greve Strandvej 9
2670 Greve

Ledelsesberetning

Årsrapporten for K/S København Centrum for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Hovedaktivitet

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 15.921, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 25.158.643.

Selskabets resultat anses for tilfredsstillende.

Ledelsesberetning

Usikkerhed ved indregning og måling

Ved anvendelsen af selskabets regnskabspraksis, er det nødvendigt, at ledelsen foretager vurderinger og skøn af, samt opstiller forudsætninger for, den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser, som ikke umiddelbart kan udledes fra andre kilder. Disse skøn og forudsætninger er baseret på historiske erfaringer og andre relevante faktorer. De faktiske udfald kan afvige fra disse skøn.

De foretagne skøn og underliggende forudsætninger revurderes løbende. Ændringer til foretagne regnskabsmæssige skøn indregnes i den regnskabsperiode, hvori ændringen finder sted samt fremtidige regnskabsperioder, hvis ændringer både påvirker den periode, hvori ændringen finder sted, og efterfølgende perioder.

Ledelsen har i løbet af regnskabsåret foretaget følgende regnskabsmæssige skøn og vurderinger, der har haft betydelig indflydelse på årsrapporten:

Dagsværdi af ejendomme:

Investeringsejendomme måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en normalindtjeningsmodel, idet der ikke er anvendt eksterne vurderingsmænd. Opgørelsen af dagsværdi på investeringsejendomme er baseret på ledelsens skøn.

Opgørelsen af dagsværdier i henhold til en normalindtjeningsmodel tager udgangspunkt i en fastsættelse af det forventede driftsafkast på hver enkelt ejendom. Ejendommens dagsværdi opgøres herefter ved kapitalisering af driftsafkastet med et afkastkrav, som fastlægges af ledelsen individuelt for hver ejendom.

Ejendomme er beliggende centralt i København og er værdiansat til et markedsafkast, som vi antager udgør 4,5%.

Det er selvfølgelig altid forbundet med usikkerhed, da omfanget af handler i det nuværende marked er begrænset, men henset til foreliggende lejekontrakter, ejendommens beligenhed og nuværende lejeniveauer anser vi dette afkast for værende realistisk at opnå i det nuværende marked.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Den forventede økonomiske udvikling

Der forventes et positivt resultat for 2016.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S København Centrum for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

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, herudover 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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle ankægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvingsværdi.

Resultatopgørelsen

Lejeintægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskatter, reparation og vedligeholdelse m.v.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, samt udskudt skat påhviler de enkelte kommanditister, og der indregnes derfor ikke skat i selskabets årsregnskab.

Balancen

Investeringsjendomme

Ejendomme som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftafkast og/eller kapitalgevinst ved salg, præsenteres som en investeringsejendom.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftomkostninger på investeringsejendomme.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte på tilknyttede omkostninger. Kostprisen omregnes til balancedagens kurs og måles efterfølgende til dagsværdien og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen i posten "værdireguleringer". Dagsværdien måles på grundlag af en afkastbaseret model med udgangspunkt i investeringsejendommens forventede afkast og et af ledelsen vurderet markedskonformt afkastkrav. Ved målingen tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelsesarbejder og lejeregulering til markedsleje m.v.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat

Der hensættes ikke skat i årsrapporten, idet de enkelte kommanditister er selvstændigt skattepligtige af deres andel af resultatet. Der foretages skattemæssige afskrivninger på ejendomme i kommanditisternes selvangivelser.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres som kursværdien af de underliggende obligationer på prioritetsgæld.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Lejeindtægter		1.729.106	2.038.245
Andre driftsindtægter		8.492	10.297
Driftsomkostninger		<u>-3.885.074</u>	<u>-469.150</u>
Bruttoresultat		-2.147.476	1.579.392
Administrationsomkostninger		<u>-125.411</u>	<u>-104.013</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		-2.272.887	1.475.379
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>3.000.000</u>	<u>3.800.000</u>
Resultat før finansielle poster		727.113	5.275.379
Finansielle indtægter		7.934	13.478
Finansielle omkostninger		<u>-719.126</u>	<u>-411.474</u>
Årets resultat		<u>15.921</u>	<u>4.877.383</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme		<u>47.700.000</u>	<u>44.700.000</u>
Materielle anlægsaktiver	2	<u>47.700.000</u>	<u>44.700.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>47.700.000</u>	<u>44.700.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		13.849	116.047
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		744.257	986.323
Andre tilgodehavender		<u>49.394</u>	<u>67.552</u>
Tilgodehavender		<u>807.500</u>	<u>1.169.922</u>
Likvide beholdninger		<u>3.058.859</u>	<u>50.486</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>3.866.359</u>	<u>1.220.408</u>
Aktiver i alt		<u><u>51.566.359</u></u>	<u><u>45.920.408</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Passiver			
Kontant andel af stamkapital		3.302.000	3.302.000
Overført resultat		<u>21.856.643</u>	<u>22.090.721</u>
Egenkapital	3	<u>25.158.643</u>	<u>25.392.721</u>
Gæld til kreditinstitutter		<u>24.750.000</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>24.750.000</u>	<u>0</u>
Gæld til realkreditinstitutter	4	250.000	18.075.000
Kreditinstitutter		0	916.794
Leverandører af varer og tjenesteydelser		42.595	342.849
Gæld til tilknyttede virksomheder		149.805	150.618
Anden gæld		599.012	443.393
Deposita		<u>616.304</u>	<u>599.033</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.657.716</u>	<u>20.527.687</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>26.407.716</u>	<u>20.527.687</u>
Passiver i alt		<u>51.566.359</u>	<u>45.920.408</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	<u>3.000.000</u>	<u>3.800.000</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>3.000.000</u>	<u>3.800.000</u>
	<u>3.000.000</u>	<u>3.800.000</u>
2 Materielle anlægsaktiver		
		Investe- ringsejendom- me
Kostpris 1. januar 2015		<u>19.512.341</u>
Kostpris 31. december 2015		<u>19.512.341</u>
Opskrivninger 1. januar 2015		25.187.659
Årets opskrivninger		<u>3.000.000</u>
Opskrivninger 31. december 2015		<u>28.187.659</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		<u>47.700.000</u>

Noter til årsrapporten

2 Materielle anlægsaktiver (Fortsat)

Ejendomsværdi pr. 31. december 2015 kr. 35.100.000 heraf grundværdi på kr. 5.263.700

Investeringsejendomme måles på balancedagen til dagsværdi og værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdierne pr. 31. december 2015 er hovedsageligt beregnet ved en kapitalisering af det fremtidige, løbende driftsafkast af ejendommen. Ledelsen har valgt ikke at inddrage aktuelle priser på sammenlignelige ejendomme ved vurderingen af dagsværdier, idet det er ledelsens vurdering, at ejendomsmarkedet p.t. er præget af stor likviditet og reducerede handelspriser afledt af sælgere, som har været nødt til at afhænde ejendomme på grund af likviditetsvanskeligheder.

Der medvirker ikke ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af handelsværdien af investeringsejendomme.

Ved opgørelsen af fremtidige, løbende driftsafkast indregnes leje i overensstemmelse med indgåede kontrakter, og der fradrages skønnede driftsomkostninger, herunder udgifter til reparation og vedligeholdelse for at opretholde investeringsejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Ved opgørelsen af faktor til kapitalisering skønnes der et forrentningskrav hos en køber under hensyntagen til investeringsejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, klausuler om lejeregulering og opsigelse i indgåede kontrakter samt det eksisterende renteniveau og andre markedsforhold ved regnskabsårets slutning.

Ved værdiansættelsen pr. 31. december 2015 er anvendt en kapitaliseringsfaktor på 4,5%.

Som følge af den seneste tids udvikling på ejendoms- og finansmarkedet er der betydelig usikkerhed forbundet med opgørelsen af markedsværdien på ejendommen, hvilket der skal tages højde for ved vurdering af selskabets balance.

3 Egenkapital

	Kontant andel af stamkapital	Overført re- sultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	3.302.000	22.090.722	25.392.722
Årets resultat	0	15.921	15.921
Udlodning	0	-250.000	-250.000
Egenkapital 31. december 2015	3.302.000	21.856.643	25.158.643

Noter til årsrapporten

Den kontante andel af stamkapitalen består af 80 kommanditanparter à nominelt kr. 41.275. I alt kr. 3.302.000.

Den hertil svarende stamkapital udgøres af 80 kommanditanparter á nominelt kr. 150.000. I alt kr. 12.000.000

4 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Kreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	24.750.000	0
Langfristet del	24.750.000	0
Inden for et år	250.000	18.075.000
	<u>25.000.000</u>	<u>18.075.000</u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld ved kreditinstitutter t.kr. 25.000 er udstedt ejerpantebreve for t.kr. 25.170 med pant i selskabets ejendomme, bogført værdi t.kr. 47.700.