



K/S Købmagergade 30, København

c/o DATEA AS
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs. Lyngby

(CVR nr. 24 24 95 06)

Årsrapport for perioden

1. januar 2015 - 31. december 2015

21. regnskabsår

Godkendt på generalforsamlingen
10. maj 2016

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jan Thorsen', written over a horizontal line.

Dirigent

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring	4
Selskabsoplysninger	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalforklaring	12
Noter	13

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsregnskab for 2015 for K/S Købmagergade 30, København.

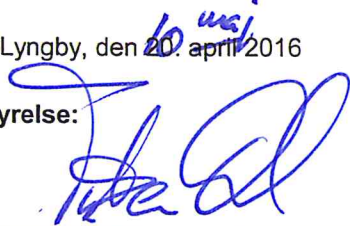
Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige, ligesom årsregnskabet efter vores opfattelse indeholder de oplysninger der er relevante for at bedømme selskabets økonomiske forhold. Det er derfor vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 20. april 2016

Bestyrelse:



Torben Peter Qvist

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Købmagergade 30, København.

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Købmagergade 30, København for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER - FORTSAT

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 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 20. april 2016

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

Cvr.nr. 30700228



Henrik Reedtz

Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Købmagergade 30, København c/o DATEA AS Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby CVR-nummer: 24 24 95 06 Hjemsted: Lyngby-Taarbæk Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4 2000 Frederiksberg
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 10. maj 2016 hos: DATEA AS Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby
Bestyrelse	Torben Peter Qvist Lejrvej 177 3500 Værløse
Bankforbindelse	Danske Bank
Hovedaktivitet	Udlejning af fast ejendom

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder, samt kommanditselskabets vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Der er i øvrigt anvendt nedenstående vurderingsprincipper :

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter opkrævet leje ved udlejning af ejendommen. Opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger m.v. optages i balancen.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikringer og vedligeholdelse i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af fællesregnskabet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ledelse og administration af selskabet m.v.

Værdireguleringer

Værdireguleringer omfatter årets regulering af ejendom og prioritetsgæld til dagsværdi.

Balancen

Investeringsjendom

Investeringsjendommen værdiansættes til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen i samarbejde med rådgivere i ejendomsbranchen.

Målingen sker på baggrund af en afkastbaseret 10-årig cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af ejendommen tilbagediskonteres. De enkelte års cash flow kapitaliseres med et fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Tilgodehavender

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

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til realkredit- og finansieringsinstitutter, herunder finansielle instrumenter der anvendes til afdækning af renterisiko, måles til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer".

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede selskaber samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

Skat

Regnskabet indeholder ikke skat, idet kommanditselskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt. De enkelte kommanditister medtager resultatet fra kommanditselskabet i deres respektive indkomstopgørelser.

Resultatfordeling og andel i egenkapital

Årets resultat samt balanceposter er fordelt blandt kommanditisterne i forhold til deres andel af kommanditkapitalen.

RESULTATOPGØRELSE 1. januar 2015 - 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 t.kr.
Lejeindtægter	1	1.272.977	1.412
Driftsomkostninger		-253.854	-226
Andre eksterne omkostninger		-136.424	-134
Bruttofortjeneste		882.699	1.052
Værdireguleringer	2	8.851.017	-402
Resultat før finansielle poster		9.733.716	650
Finansieringsindtægter		570	2
Finansieringsomkostninger		-444.492	-447
Årets resultat		9.289.794	205
Resultatdisponering			
Årets resultat		9.289.794	205
Overført fra tidligere år		6.007.153	5.802
Til disposition		15.296.947	6.007
Fordeles således:			
Overført resultat		15.296.947	6.007
Disponeret		15.296.947	6.007

BALANCE pr. 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 t.kr.
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	1/4	<u>32.500.000</u>	<u>23.700</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>32.500.000</u>	<u>23.700</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>32.500.000</u>	<u>23.700</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender		<u>270.618</u>	<u>25</u>
Likvide beholdninger		<u>534.095</u>	<u>2.045</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>804.713</u>	<u>2.070</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>33.304.713</u></u>	<u><u>25.770</u></u>

BALANCE pr. 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 t.kr.
PASSIVER			
Egenkapital			
(Kommanditkapitalen udgør kr. 8.000.000)			
Opkrævet del af kommanditkapitalen		290.000	290
Overført resultat i alt		<u>15.296.947</u>	<u>6.007</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>15.586.947</u>	<u>6.297</u>
Gæld			
Langfristet gæld			
Gæld til realkreditinstitutter	5	<u>17.180.294</u>	<u>17.381</u>
Langfristet gæld		<u>17.180.294</u>	<u>17.381</u>
Kortfristet gæld			
Prioritetsgæld	6	150.325	149
Anden gæld		<u>387.147</u>	<u>1.943</u>
Kortfristet gæld		<u>537.472</u>	<u>2.092</u>
GÆLD I ALT		<u>17.717.766</u>	<u>19.473</u>
PASSIVER I ALT		<u><u>33.304.713</u></u>	<u><u>25.770</u></u>
Personaleforhold	3		
Sikkerhedsstillelser	7		
Andre forpligtelser	8		
Nærtstående parter	9		

EGENKAPITALFORKLARING

	2015 kr.	2014 t.kr.
Opkrævet del af kommanditkapital primo	290.000	290
Tilbagebetaling af stamkapital	<u>0</u>	<u>0</u>
Opkrævet del af kommanditkapital ultimo	<u>290.000</u>	<u>290</u>
Overført resultat tidligere år	6.007.153	5.802
Overført af årets resultat	<u>9.289.794</u>	<u>205</u>
Overført resultat i alt	<u>15.296.947</u>	<u>6.007</u>
Egenkapital i alt	<u><u>15.586.947</u></u>	<u><u>6.297</u></u>

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	2015 kr.	2014 t.kr.
1 Lejeindtægter		
I indtægten er medtages kompensation fra tidligere lejer på kr. 300.000.		
2 Værdireguleringer		
Opskrivning af ejendom	8.800.000	0
Dagsværdireg. af prioritetsgæld, gevinst	<u>51.017</u>	<u>-402</u>
Værdireguleringer	<u>8.851.017</u>	<u>-402</u>
Ved fastlæggelse af dagsværdien for ejendommen er følgende forrentningskrav anvendt: Købmagergade 30, 1150 København K	<u>5,00%</u>	<u>5,00%</u>
3 Personaleforhold		
Der har ikke været ansatte i årets løb.		
Der er ikke udbetalt vederlag til bestyrelsen.		
4 Investeringsejendomme		
Saldo pr. 1/1 2015	10.328.401	10.328
Årets tilgang, bygning	0	0
Årets afgang, bygning	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris pr. 31/12 2015	<u>10.328.401</u>	<u>10.328</u>
Opskrivninger		
Opskrivninger pr. 1/1 2015	13.371.599	13.372
Årets opskrivninger	<u>8.800.000</u>	<u>0</u>
Opskrivninger pr. 31/12 2015	<u>22.171.599</u>	<u>13.372</u>
Værdiregulering pr. 31/12 2015	<u>22.171.599</u>	<u>13.372</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2015	<u>32.500.000</u>	<u>23.700</u>

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommens omkostninger. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer, indhentede statistikker eller med assistance fra uafhængig valuar.

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	2015 kr.	2014 t.kr.
5 Prioritetsgæld, langfristet		
RD 1754.1322-04	1.091.546	1.240
RD 1754.1322-05	1.550.000	1.550
RD 1754.1322-06	8.050.000	8.050
RD 1754.1322-07	<u>6.224.000</u>	<u>6.224</u>
Prioritetsgæld, nominel	<u>16.915.546</u>	<u>17.064</u>
Kursregulering primo	466.090	64
Årets kursregulering	<u>-51.017</u>	<u>402</u>
Kursregulering ultimo	<u>415.073</u>	<u>466</u>
Prioritetsgæld, kursreguleret	17.330.619	17.530
Heraf kortfristet del	<u>-150.325</u>	<u>-149</u>
Prioritetsgæld	<u><u>17.180.294</u></u>	<u><u>17.381</u></u>
Af prioritetsgælden forfalder t.kr. 14.088 efter 5 år.		
6 Prioritetsgæld, kortfristet		
Kortfristet del af langfristet gæld	<u>150.325</u>	<u>149</u>
Prioritetsgæld	<u><u>150.325</u></u>	<u><u>149</u></u>

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

7 Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.kr. 33.305 samt den ikke indbetalte andel af kommanditkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

8 Andre forpligtelser

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

9 Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse:

K/S Købmagergade 30, København har ingen nærtstående parter med bestemmende indflydelse.

Øvrige nærtstående parter som K/S Købmagergade 30, København har haft transaktioner med i regnskabsåret: Mellemlægning med Købmagergade 30, 1998 ApS.

Alle transaktioner er foregået på markedsmæssige vilkår.