

## **K/S Købmagergade 26, København**

c/o Bjarne Gertz Pedersen  
Amaliegade 27  
1256 København K

### **Årsrapport for 2012**

(13. regnskabsår)

CVR nr. 25 87 32 11

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 2 / 4 2013



---

dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december 2012 - Aktiver	10
Balance pr. 31. december 2012 - Passiver	11
Noter til årsrapporten	12 - 15

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2012 for K/S Købmagergade 26, København.

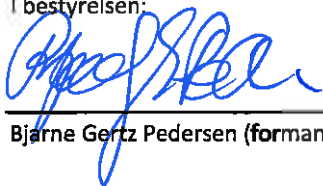
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultatet.

Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18. marts 2013

I bestyrelsen:



Bjarne Gertz Pedersen (formand)

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Købmagergade 26, København

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Købmagergade 26, København for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, 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.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, og den finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### 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.

København, den 18. marts 2013

**Ernst & Young**

Godkendt Revisionspartnerselskab



Henrik Reedtz

Statsautoriseret revisor

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	K/S Købmagergade 26, København c/o Bjarne Gertz Pedersen Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 25 87 32 11
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2012 - 31. december 2012
<b>Komplementar</b>	Købmagergade 26, 2000 ApS
<b>Bestyrelse</b>	Bjarne Gertz Pedersen (formand)
<b>Selskabsadm.</b>	InvestorService A/S Amaliegade 27 1256 København K
<b>Revision</b>	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Gyngemose Parkvej 50 2860 Søborg

## LEDELSESBERETNING

### Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

### Resultat for regnskabsåret 2012

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk 1.221.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en omkostning på t.dkk 219.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 1.003.

### Egenkapital pr. 31. december 2012

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2012 udgør t.dkk 31.018.

### Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

### Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår i forlængelse af resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Generelt

Årsrapporten for K/S Købmagergade 26, København for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedsagen som følger:

### 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.

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.

### RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt med de tilpasninger som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

#### Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som periodiseret leje.

#### Driftsomkostninger

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

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

#### Finansiering

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt kursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteudgifter samt kurstab.

#### Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

### BALANCEN

#### Anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Efterfølgende målinger foretages til dagsværdi.

Dagsværdien beregnes på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmetode (nettoleje), hvor afkastet er fastsat af ledelsen på baggrund af statistikker og i øvrigt i samarbejde med rådgivere i ejendomsbranchen.

#### Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

#### Gældsforpligtelser

De med investeringsjendommen forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi. Dagsværdien beregnes som nominal restgæld tillagt den tilbagediskonterede sum af forskelsrenter i fastrenteperioden. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedsrenten på statusdagen og renten for fastrenteperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

**RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2012 - 31. december 2012**

	Note	2012 dkk	2011 dkk
		<u>          </u>	<u>          </u>
Lejeindtægter	1	5.585.330	5.765.910
Driftsomkostninger	2	-1.445.827	-1.618.972
<b>Nettoleje</b>		4.139.503	4.146.938
Administrationsomkostninger	3	-475.344	-425.182
<b>Resultat før finansielle poster</b>		3.664.159	3.721.756
Finansielle indtægter	4	-97.727	298.089
Finansielle omkostninger	5	-2.345.071	-3.507.815
<b>Resultat før dagsværdiregulering m.v.</b>		1.221.361	512.030
Værdireguleringer	6	-218.826	8.350.197
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<u><b>1.002.535</b></u>	<u><b>8.862.227</b></u>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Årets resultat		<u>1.002.535</u>	<u>8.862.227</u>
<b>Til disposition</b>		<u><b>1.002.535</b></u>	<u><b>8.862.227</b></u>

**BALANCE PR. 31. december 2012**

**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2012</u> dkk	<u>31.12.2011</u> dkk
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendom	7	105.000.000	105.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u>105.000.000</u>	<u>105.000.000</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<u>105.000.000</u>	<u>105.000.000</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender	8	105.403	1.159.538
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u>105.403</u>	<u>1.159.538</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<u>105.403</u>	<u>1.159.538</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u>105.105.403</u>	<u>106.159.538</u>

**BALANCE PR. 31. december 2012**

**PASSIVER**

	Note	31.12.2012 dkk	31.12.2011 dkk
<b>Egenkapital</b>			
Kommanditkapitalen udgør kr. 48.200.000.			
Kontant andel af kommanditkapital		16.310.000	16.310.000
Overført resultat		14.707.574	13.705.039
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	9	<u>31.017.574</u>	<u>30.015.039</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristet gæld</b>			
Prioritetsgæld og kreditinstitutter	10	63.523.940	64.054.962
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<u>63.523.940</u>	<u>64.054.962</u>
<b>Kortfristet del af langfristet gæld</b>			
Kreditorer	10	751.144	678.017
Bankgæld, kassekredit med maks. DKK 9.900.000		186.056	274.830
Anden gæld	11	6.271.110	7.965.225
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		3.346.888	3.102.491
		8.691	68.974
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<u>10.563.889</u>	<u>12.089.537</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<u>74.087.829</u>	<u>76.144.499</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u>105.105.403</u>	<u>106.159.538</u>
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	12		

NOTER

	2012 dkk	2011 dkk
<b>1 Lejeindtægter</b>		
Lejeindtægter	5.476.169	5.215.910
Andre driftsindtægter	109.161	550.000
<b>Lejeindtægter i alt</b>	<b>5.585.330</b>	<b>5.765.910</b>
<b>2 Driftsomkostninger</b>		
Vedligeholdelse af ejendommen	323.864	0
Lejemålsindretning ifm indflytning	0	167.660
Ejendomsskat, ej fordelbar	454.000	552.000
Andel varme og fællesregnskab, ej fordelbar	402.304	427.508
Varme- og fællesomkostninger, ledige lejemål	10.050	-167.717
Ejendomsadministration	106.644	104.197
Tab på lejere	47.954	426.190
Honorar ifm udlejning	60.517	18.765
Annoncer udlejning	28.565	74.956
Andre driftsomkostninger	11.929	15.413
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<b>1.445.827</b>	<b>1.618.972</b>
<b>3 Administrationsomkostninger</b>		
Revision	21.893	21.893
Advokat	165.757	85.068
Rådgivningshonorar	162.259	211.045
Andre honorarer m.v.	120.640	103.400
Bestyrelsesansvarsforsikring	4.795	3.776
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>475.344</b>	<b>425.182</b>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Diverse renteindtægter	0	298.089
Diverse renteindtægter, regulering tidligere år	-97.727	0
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>-97.727</b>	<b>298.089</b>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, prioritetslån, Realkredit Danmark	1.855.393	774.503
Renter, prioritetslån, Hypo	0	1.196.767
Renter, prioritetslån, Danske Bank	0	483.555
Renter, pengeinstitutter	480.177	726.597
Renteudgifter, komplementarselskab	9.501	8.938
Låneomkostninger	0	317.448
Renteudgifter, diverse	0	7
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>2.345.071</b>	<b>3.507.815</b>

NOTER

	2012 dkk	2011 dkk
<b>6 Regulering til dagsværdier</b>		
Regulering ejendom til dagsværdi, jf. note 7	0	9.877.132
Regulering gæld til dagsværdi, jf. note 10	-218.826	-1.526.935
<b>Regulering til dagsværdier i alt</b>	<b>-218.826</b>	<b>8.350.197</b>
<b>7 Investeringsejendom</b>		
Anskaffelsessum primo	80.483.226	80.360.358
Årets til- / afgang	0	122.868
Anskaffelsessum ultimo	80.483.226	80.483.226
Regulering til dagsværdi primo	24.516.774	14.639.642
Årets regulering	0	9.877.132
Regulering til dagsværdi ultimo	24.516.774	24.516.774
<b>Dagsværdi pr. 31.12.</b>	<b>105.000.000</b>	<b>105.000.000</b>
<b>8 Tilgodehavender</b>		
Huslejedebitorer	8.457	115.184
Tilgodehavende investorindskud	0	1.020.963
Øvrige tilgodehavender	96.946	23.391
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>105.403</b>	<b>1.159.538</b>

NOTER

	2012 dkk	2011 dkk
<b>9 Egenkapital</b>		
Stamkapital udgør:		
48.200.000 kommanditanparter á kr. 1	48.200.000	48.200.000
Den kontante andel af stamkapitalen udgør:		
Kontant andel af kommanditkapital, primo	16.310.000	14.880.000
Ændring i året	0	1.430.000
Kontant andel af kommanditkapital, ultimo	16.310.000	16.310.000
Investorhæftelse i alt, før egne anparter	31.890.000	31.890.000
Pr. 10% af anparterne	3.189.000	3.189.000
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat, primo	13.705.039	4.842.812
Overført af årets resultat	1.002.535	8.862.227
Overført resultat, ultimo	14.707.574	13.705.039
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>31.017.574</b>	<b>30.015.039</b>
<b>10 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Realkredit Danmark	62.529.323	63.206.044
Langfristede gældsforpligtelser, nominelt pr. 31.12.	62.529.323	63.206.044
Regulering til dagsværdi primo	1.526.935	0
Årets regulering	218.826	1.526.935
Regulering til dagsværdi ultimo	1.745.761	1.526.935
<b>Dagsværdi pr. 31.12.</b>	<b>64.275.084</b>	<b>64.732.979</b>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	60.431.788	60.586.205
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	3.092.152	3.468.757
Langfristet del, i alt	63.523.940	64.054.962
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	751.144	678.017

## NOTER

	2012	2011
	dkk	dkk
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>11 Anden gæld</b>		
Varmeregnskab	349.295	222.801
Mellemregning med Købmagergade 26, 2000 ApS	136.194	128.107
Deposita	2.477.598	2.404.554
Skyldig moms	292.155	254.758
Skyldig vedrørende fraflyttere	68.146	71.271
Skyldige omkostninger	23.500	21.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>3.346.888</b>	<b>3.102.491</b>

## 12 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 105.000 samt den ikke indbetalte andel af kommanditkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

### 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.