

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220
F (+45) 33 110 520

www.grantthornton.dk

K/S Købmagergade 17-19

CVR-nr. 26 35 16 93

Årsrapport

2012

(12. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling den 26/5-2013.



Dir. **Kent Petersen**

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning.....	1
Den uafhængige revisors erklæringer.....	2 - 3
Selskabsoplysninger.....	4
Ledelsesberetning.....	4
Anvendt regnskabspraksis.....	5 - 6
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8 - 9
Noter.....	10 - 12

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for K/S Købmagergade 17-19.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. maj 2013.

Bestyrelse



Kurt Kim Petersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Købmagergade 17-19.

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Købmagergade 17-19 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges 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 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 selskabets 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 selskabets 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 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 3. maj 2013.

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Claus Carlsen

statsautoriseret revisor



Steen K. Bager

statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Købmagergade 17-19 Hammershusgade 9 2100 København Ø. CVR-nr.: 26 35 16 93 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Komplementar	ApS Komplementarselskabet Købmagergade 17-19
Bestyrelse	Kurt Kim Petersen
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø.

LEDELSESBERETNING

Selskabets hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af investering i og udlejning af fast ejendom. Ejendommen er solgt i regnskabsåret.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets driftsresultat for 2012, et overskud på kr. 3.030.186, anses for tilfredsstillende. Selskabets regnskabsmæssige resultat udviser et overskud på kr. 3.022.506, hvilket ligeledes anses for tilfredsstillende. Resultatet er påvirket af gevinst ved salg af ejendommen.

Selskabets egenkapital udgør herefter kr. 446.053.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsregnskabet for 2012.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsregnskabet for K/S Købmagergade 17-19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Regnskabsopstillingen er tilpasset driftsformen.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilfalde selskabet, og at aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, men omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter ekskl. moms indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter ejendommens driftsomkostninger, herunder reparation og vedligeholdelse, ejendommensskatter, forsikring mv. i det omfang omkostningerne ikke bæres af lejer.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger til ledelse og administration i regnskabsperioden, herunder advokat og revision.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger vedrørende realkredit- og pengeinstitutter, samt realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat påhviler de enkelte kommanditister og der indregnes derfor ikke skat i selskabets årsregnskab. Der foretages skattemæssige afskrivninger på ejendommen i kommanditisternes egne selvangivelser.

Balancen**Investerings ejendommen**

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

Alle materielle anlægsaktiver er afhændet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi med frdrag for nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2012

Noter		2011 i tkr.
	Lejeindtægter.....	7.928.419 14.352
(1)	Driftsomkostninger.....	-1.660.147 1.094
	BRUTTORESULTAT.....	9.588.566 13.258
(2)	Administrationsomkostninger.....	477.843 419
	RESULTAT FØR FINANSIERING.....	9.110.723 12.839
(3)	Finansieringsudgifter, netto.....	6.080.537 11.130
	DRIFTSRESULTAT.....	3.030.186 1.709
(4)	Værdiregulering.....	-7.680 -11.881
	REGNSKABSMÆSSIGT RESULTAT.....	3.022.506 -10.172
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
	Overført til overført resultat.....	3.022.506 -10.172
		3.022.506 -10.172

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2012

A K T I V E R

Noter		2011 i tkr.
ANLÆGSAKTIVER		
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		
(5) Investeringsejendomme.....	0	248.120
ANLÆGSAKTIVER I ALT.....	0	248.120
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Andre tilgodehavender.....	8.702	279
Tilgodehavender i alt.....	8.702	279
Likvide beholdninger.....	851.053	677
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....	859.755	956
AKTIVER I ALT.....	859.755	249.076

PASSIVER

Noter		2011
		i tkr.
EGENKAPITAL		
(6)	Kontant andel af stamkapital.....	16.365.000
(7)	Overført resultat.....	-15.918.947
	EGENKAPITAL I ALT.....	446.053
 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
	BRF Kredit.....	0
	BRF Bank	0
	ApS Komplementarselskabet Købmagergade 17-19.....	121.897
	Deposita.....	0
	LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT....	121.897
 KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....	0
	Bankgæld.....	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	68.000
	Fællesomkostnings- og varmeregnskab.....	0
(8)	Anden gæld.....	223.805
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT..	291.805
	GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT.....	413.702
	PASSIVER I ALT.....	859.755

NOTER

		2011
		i tkr.
1 DRIFTSOMKOSTNINGER		
Ejendomsskatter.....	-1.570.904	1.221
Konsulenthonorar	1.100	14
Ejendommens andel af varme og fællesomkostninger.....	102.272	0
Hensættelse modtaget fra lejer.....	-277.114	-160
Reparationer og vedligeholdelse.....	84.499	19
	<u>-1.660.147</u>	<u>1.094</u>
2 ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER		
Ejendoms- og selskabsadministration.....	227.530	389
Revision og regnskabsmæssig assistance.....	33.000	33
Revision og regnskabsmæssig assistance, tidligere år.....	-5.000	3
Bestyrelses- og produkt/ansvarsforsikring.....	4.514	4
Advokat.....	200.000	-13
Diverse administrationsomkostninger.....	17.799	3
	<u>477.843</u>	<u>419</u>
3 FINANSIERINGSUDGIFTER, NETTO		
Finansieringsudgifter:		
BRF Kredit.....	5.740.411	9.884
BRF Bank.....	600.414	1.210
Bank	2.033	4
Renter mellemregning.....	6.153	9
ApS Komplementarselskabet Købmagergade 17-19.....	16.226	22
Bankgebyr.....	707	1
Ej fradragsberettigede renter.....	0	5
	<u>6.365.944</u>	<u>11.135</u>

		2011
		i tkr.
Finansieringsindtægter:		
Bankrenter.....	3.425	5
Rentekompensation, dækningsafgift	274.070	0
Renter øvrige.....	7.912	0
	<u>285.407</u>	<u>5</u>
FINANSIERINGSUDGIFTER, NETTO.....	<u>6.080.537</u>	<u>11.130</u>

4 VÆRDIREGULERING

Ejendom, dagsværdiregulering	0	-11.881
Salgspris ejendom.....	251.000.000	0
Salgsomkostninger.....	-2.888.264	0
Bogført værdi ejendom, på salgstidspunktet.....	-248.119.416	0
	<u>-7.680</u>	<u>-11.881</u>

5 INVESTERINGSEJENDOMME

Kostpris 1. januar 2011.....	167.827.721	
Årets tilgang	0	
Årets afgang	-167.827.721	
	<u>0</u>	
Kostpris 31. december 2011.....		0
Dagsværdireserve 1. januar 2011.....	80.291.695	
Dagsværdireguleringer i året	-80.291.695	
	<u>0</u>	
Dagsværdireserve 31. december 2011.....		0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2011.....		<u>0</u>

6 KONTANT ANDEL AF STAMKAPITAL

100 kommanditanparter á kr. 163.650.....	16.365.000
Den hertil svarende stamkapital udgør:	
100 kommanditanparter á kr. 50.000.....	5.000.000
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør.....	4.461

7 OVERFØRT RESULTAT

Saldo 1. januar 2012.....	20.228.445
Årets overførsel.....	3.022.506
Udlodning.....	-39.169.898
Saldo 31. december 2012.....	-15.918.947

8 ANDEN GÆLD

Mellemregning med MMA Finans ApS.....	51.033
Refusionsopgørelse.....	108.885
Andre skyldige omkostninger.....	63.887
	223.805