

statsautoriseret revisionsfirma
Stationspladsen 1 og 3
3000 Helsingør
CVR nr. 30 19 52 64

Tlf. 4921 8700
Fax 4921 8750
www.kallermann.dk

**K/S Købmagergade 25-27,
København**

CVR-nr. 25 07 25 45

Årsrapport 2012



INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2012	9
Noter	12

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for K/S Købmagergade 25-27, København.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 22. marts 2013

Bestyrelse

Bjarne Jensen

Hugo Berning

Mette Wagner Johannesen

Birgit M. Lind Olsen

Mikael Skylv

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i K/S Købmagergade 25-27, København

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Købmagergade 25-27, København 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, at 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 vurderingen 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

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 oplysninger i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Helsingør, den 22. marts 2013

Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma

Peter Kallermann
statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet K/S Købmagergade 25-27, København
c/o Ejendomsadministrationen Helsingør ApS
Nordre Strandvej 76
3000 Helsingør

CVR-nr.: 25 07 25 45

Etableret: 29. november 1999

Hjemsted: Helsingør

Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Bestyrelse Bjarne Jensen
Hugo Berning
Mette Wagner Johannesen
Birgit M. Lind Olsen
Mikael Skylv

Revision Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma
Stationspladsen 3
3000 Helsingør

Godkendt på selskabets generalforsamling, den

2013

dirigent

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter har i regnskabsåret været eje og drive udlejningsvirksomhed med ejendommen Købmagergade 25-27, 1150 København K., matr. nr. 58, Frimands Kvarter.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på -294.605 kr. mod et underskud på -1.248.764 kr. sidste år.

Usikkerhed ved indregning og måling

Årsrapporten er ikke påvirket af usikkerhed ved indregning og måling.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag i øvrigt ikke indtrådt forhold, der forrykker vurderingen af årsrapporten.

ÅRSREGNSKAB

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Købmagergade 25-27, København for 2012 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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilgå 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 og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

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 gevinster, tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges og som be- eller afkræfter forhold, der eksisteret på balancedagen.

ÅRSREGNSKAB

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen på faktureringsstidspunktet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen måles til dagsværdi med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Opskrivning af ejendomme sker på grundlag af regelmæssige uafhængige vurderinger af dagsværdien.

Afskrivningsgrundlaget er dagsværdi med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger

50 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

ÅRSREGNSKAB

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Aktiver med en kostpris på under 12.300 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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.

Egenkapital

Foreslået udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, der omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

ÅRSREGNSKAB**RESULTATOPGØRELSE FOR 2012**

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Lejeindtægter		3.171.205	2.891.597
Ejendomsomkostninger	1	-490.106	-441.740
Honorarer mv.	2	-64.580	-62.700
Udvendig vedligeholdelse	3	<u>-31.593</u>	<u>-45.865</u>
Resultat af primær drift		2.584.926	2.341.292
Afskrivninger	6	<u>-1.100.000</u>	<u>-620.053</u>
Resultat før renter		1.484.926	1.721.239
Finansielle indtægter	4	793	1.679
Finansielle omkostninger	5	<u>-1.780.324</u>	<u>-2.971.682</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>-294.605</u>	<u>-1.248.764</u>

ÅRSREGNSKAB**BALANCE PR. 31.12.2012****AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
Ejendom	7	<u>60.000.000</u>	<u>55.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>60.000.000</u>	<u>55.000.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>60.000.000</u>	<u>55.000.000</u>
Tilgodehavender fra udlejning		0	21.207
Andre tilgodehavender	8	<u>14.518</u>	<u>10.101</u>
Tilgodehavender i alt		<u>14.518</u>	<u>31.308</u>
Likvide beholdninger		<u>236.186</u>	<u>0</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>250.704</u>	<u>31.308</u>
AKTIVER I ALT		<u>60.250.704</u>	<u>55.031.308</u>

BALANCE PR. 31.12.2012**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
Kommanditkapital udgør kr. 15.000.000			
Kontant del af kommanditkapital/udlodning		-6.762.600	-5.562.600
Opskrivning af ejendom		37.538.006	31.438.006
Overført resultat		<u>-4.563.212</u>	<u>-4.268.607</u>
EGENKAPITAL I ALT	9	<u>26.212.194</u>	<u>21.606.799</u>
Prioritetsgæld	10	<u>32.868.310</u>	<u>32.140.458</u>
Langfristet gæld i alt		<u>32.868.310</u>	<u>32.140.458</u>
Deposita	11	760.205	739.015
Kreditinstitutter		0	168.403
Anden gæld	12	<u>409.995</u>	<u>376.633</u>
Kortfristet gæld i alt		<u>1.170.200</u>	<u>1.284.051</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		<u>34.038.510</u>	<u>33.424.509</u>
PASSIVER I ALT		<u>60.250.704</u>	<u>55.031.308</u>
Personaleforhold	13		
Sikkerhedsstillelser	14		
Andre forpligtelser	15		

NOTER

	2012	2011
	kr.	kr.
1. Ejendomsomkostninger		
Ejendomsskatter	183.185	175.634
Renovation	10.182	10.182
Skorstensfejning	425	412
Skadedyrsbekæmpelse	807	598
Fladerenholdelse	4.551	7.224
Vand (inkl. regulering 2011)	18.987	14.194
El	12.529	14.640
Varme	13.611	17.097
Forsikring	35.505	31.315
Kabel TV	23.498	18.219
Vicevært	28.217	21.819
Administrationshonorar, ejendom	153.103	121.898
Ej refunderbar indgående moms	5.550	7.998
Diverse, Falck	-44	510
Ejendomsomkostninger i alt	490.106	441.740
2. Honorarer mv.		
Revision 2012	24.400	23.400
Revision vedrørende 2011	0	200
Rådgivningshonorar	25.000	25.000
Advokat	4.180	4.100
Honorar, komplementar	11.000	10.000
Honorarer mv. i alt	64.580	62.700

NOTER

	2012	2011
	kr.	kr.
3. Udvendig vedligeholdelse		
Elektriker	1.785	1.613
Maler	2.127	0
Tømrer/Snedker	8.356	0
VVS, reparation faldstamme, afløb, radiatorer, vandledning mv.	5.976	19.046
Låseservice	928	0
Glarmester	0	2.552
Graffiti	0	1.977
Dørtelefon	2.027	2.662
Småanskaffelser	4.400	0
Kloak og rørskade	0	5.827
Reparation ved skybrud	5.994	12.188
Udvendig vedligeholdelse i alt	31.593	45.865
4. Finansieringsindtægter		
Rykkergebyr mv.	793	1.679
Finansieringsindtægter i alt	793	1.679
5. Finansieringsomkostninger		
Prioritetsrenter, Nordea Kredit	449.987	639.480
Renter, OTC Swap	596.437	476.297
Renteomkostninger, komplementar	0	8.709
Renter, Nordea	3.838	549
Dagsværdiregulering SWAP	727.852	1.845.547
Gebyrer	2.210	1.100
Finansieringsomkostninger i alt	1.780.324	2.971.682

NOTER

	<u>2012</u> <u>kr.</u>	<u>2011</u> <u>kr.</u>
6. Afskrivninger		
Ejendommen	1.100.000	620.053
Afskrivninger i alt	1.100.000	620.053
7. Ejendom		
Anskaffelsessum primo	31.020.662	31.020.662
Tilgang i året	0	0
Afgang i året	0	0
Anskaffelsessum ultimo	31.020.662	31.020.662
Opskrivning primo	31.438.006	30.817.953
Årets opskrivning	6.100.000	620.053
Opskrivning ultimo	37.538.006	31.438.006
Af- og nedskrivninger primo	7.458.668	6.838.615
Af- og nedskrivninger i året	1.100.000	620.053
Af- og nedskrivninger ultimo	8.558.668	7.458.668
Regnskabsmæssig værdi ultimo	60.000.000	55.000.000
Offentlig ejendomsvurdering udgør pr. 1. oktober 2011 47.500.000 kr.		
8. Tilgodehavender		
Varmetilgodehavender	13.713	10.101
Kontant debitor	805	0
Tilgodehavender i alt	14.518	10.101

NOTER

	<u>2012</u> <u>kr.</u>	<u>2011</u> <u>kr.</u>
9. Egenkapital		
Kontant del af kommanditkapital primo	-5.562.600	-3.762.600
Kontant udlodning i året	<u>-1.200.000</u>	<u>-1.800.000</u>
Kontant del af kommanditkapital/udlodning ultimo	<u>-6.762.600</u>	<u>-5.562.600</u>
Opskrivning af ejendommen		
Opskrivning tidligere år	31.438.006	30.817.953
Årets opskrivning	<u>6.100.000</u>	<u>620.053</u>
Opskrivning i alt	<u>37.538.006</u>	<u>31.438.006</u>
Overført fra tidligere år	-4.268.607	-3.019.843
Overført fra årets resultat	<u>-294.605</u>	<u>-1.248.764</u>
Overført resultat i alt	<u>-4.563.212</u>	<u>-4.268.607</u>
Egenkapital i alt	<u>26.212.194</u>	<u>21.606.799</u>
10. Prioritetsgæld, langfristet		
Variabel rente Nordea Kredit (kursværdi kr. 29.243.900)	29.200.000	29.200.000
Markedsværdi af SWAP (hovedstol kr. 20.000.000)	<u>3.668.310</u>	<u>2.940.458</u>
Prioritetsgæld, langfristet i alt	<u>32.868.310</u>	<u>32.140.458</u>
Variabel rente Nordea Kredit (kursværdi kr. 32.912.110)	<u>32.868.310</u>	<u>32.140.458</u>

NOTER

	2012	2011
	kr.	kr.
11. Deposita		
Deposita	<u>760.205</u>	<u>739.015</u>
12. Anden gæld		
Skyldig revision	24.400	23.400
Ejendomsadministrationen Helsingør	5.225	38.093
Driftsbidrag fra lejere	47.000	40.000
Komplementar	149.000	138.000
Momsafregning	180.455	137.140
Kabel TV	<u>3.915</u>	<u>0</u>
Anden gæld i alt	<u>409.995</u>	<u>376.633</u>

13. Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i året løb. Der er ikke udbetalt vederlag til bestyrelsen.

14. Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på 60.251 t.kr. samt den ikke indbetalte andel af kommanditkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

15. 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 regnskab og noter.