



**CHRISTENSEN
KJÆRULFF**

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB
STORE KONGENSGADE 68
POSTBOKS 9015
1022 KØBENHAVN K

CVR: 15 91 56 41
TLF: 33 30 15 15
FAX: 33 13 19 91
E-MAIL: CK@CK.DK
WEB: WWW.CK.DK

AFDELING:
GERSONSVEJ 7
2900 HELLERUP

TLF: 39 45 22 22

K/S Bragesgade 8, København

Årsrapport for 2012
(13. regnskabsår)

Årsrapport er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den 04. juni 2013

Frank Hansen
dirigent



Christensen Kjerulff er medlem af Nexia International
- et internationalt netværk af uafhængige revisions- og konsulentvirksomheder.

RGD RevisorGruppen Danmark



Selskabsoplysninger

Selskabet:	K/S Bragesgade 8, København c/o Frank Hansen Lille Lyngvej 5 2680 Solrød Strand
CVR-nr.:	25772296
Stiftet:	15.12.2000
Hjemsted:	Solrød
Regnskabsår:	1. januar 2012 - 31. december 2012
Tegning af selskabet:	Kommanditselskabet tegnes af den samlede bestyrelse
Bestyrelse	Frank Hansen
Komplementar	Bragesgade 8, 2000 ApS c/o Frank Hansen Lille Lyngvej 5 2680 Solrød Strand
Direktion i kom- plementarselskabet	Frank Hansen



Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2012 - 31. december 2012 for K/S Bragesgade 8, København.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Det er ledelsens opfattelse at betingelserne for fravalg af revision er opfyldt. Der indstilles derfor til generalforsamlingen at revisionen for det næste regnskabsår fravælges.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Solrød Strand, den 28. maj 2013

I direktionen for
Bragesgade 8, 2000 ApS

Frank Hansen

I bestyrelsen:

Frank Hansen



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Bragesgade 8, København

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Bragesgade 8, København for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, omfattende 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 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 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.



Den uafhængige revisors erklæringer

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 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.

Hellerup, den 28. maj 2013

Christensen Kjærulff
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Iver Haugsted
Statsautoriseret revisor



Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og drive udlejningsvirksomhed med ejendommen beliggende, Bragesgade 8A, 2200 København N.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen usikkerhed ved indregning eller måling.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. -9.562.252.

Egenkapitalen udgør kr. 6.428.913.

Årets resultat anses ikke som tilfredsstillende.

Selskabets regnskabsmæssige underskud skyldes regulering af ejendommen til dagsværdi, som i øjeblikket vurderes til en afkastgrad på 7,5%. Reguleringen fortæller ikke noget om selskabets evne til at generere positivt driftsresultat for regnskabsåret. Da der i året har været positivt driftsresultat på kr. 579.998 anses dette af ledelsen som tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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



Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for K/S Bragesgade 8, København for 1. januar 2012 - 31. december 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter de af ejendommens drift direkte henførbare omkostninger, herunder reparation og vedligeholdelse samt el, varme, ejendomsskatter, forsikringer m.v. i det omfang omkostningerne ikke bæres af lejerne.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

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

Årsrapporten indeholder ikke skat, idet de enkelte kommandister medtager resultatet fra kommanditselskabet i deres respektive indkomstopgørelser.



Anvendt regnskabspraksis

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Ved første indregning måles investeringsejendomme til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi. Dagsværdien er udtryk for ejendommens salgsværdi på sammenlignelige ejendomme på et velfungerende marked. Hvis der ikke eksisterer et sammenligneligt marked, opgøres ejendommens dagsværdi ved hjælp af relevant kapitalværdi/afkastbaseret model. Efterfølgende værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

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

Finansielle gældsforpligtelser forbundet med investeringsejendomme indregnes til dagsværdi, hvis investeringsejendommen måles til dagsværdi.



Resultatopgørelse

	Note	2012	2011
BRUTTORESULTAT		838.807	1.895.461
Finansielle indtægter		7.324	8.749
Finansielle omkostninger		<u>-266.133</u>	<u>-358.943</u>
RESULTAT FØR KURS- OG VÆRDIREGULERINGER		579.998	1.545.267
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver		<u>-13.160.000</u>	<u>-1.600.000</u>
RESULTAT FØR SKAT		-12.580.002	-54.733
Ekstraordinære indtægter		<u>3.017.750</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT		<u><u>-9.562.252</u></u>	<u><u>-54.733</u></u>
OVERSKUDSDISPONERING:			
Overført resultat		<u>-9.562.252</u>	<u>-54.733</u>
Disponeret i alt		<u><u>-9.562.252</u></u>	<u><u>-54.733</u></u>



Balance

AKTIVER

	Note	31/12-12	31/12-11
ANLÆGSAKTIVER:			
Materielle anlægsaktiver:			
Investeringsejendomme	1	<u>13.500.000</u>	<u>26.660.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>13.500.000</u>	<u>26.660.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>13.500.000</u>	<u>26.660.000</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:			
Tilgodehavender:			
Andre tilgodehavender		<u>399.127</u>	<u>300.465</u>
Tilgodehavender i alt		<u>399.127</u>	<u>300.465</u>
Likvide midler		<u>512.458</u>	<u>1.330.742</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>911.585</u>	<u>1.631.207</u>
AKTIVER I ALT		<u>14.411.585</u>	<u>28.291.207</u>



Balance

PASSIVER

	Note	31/12-12	31/12-11
EGENKAPITAL:			
Stamkapital	2	2.860.000	2.860.000
Overført overskud	3	<u>3.568.913</u>	<u>13.131.165</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>6.428.913</u>	<u>15.991.165</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER:			
Langfristede gældsforpligtelser:			
Prioritetsgæld	4	7.062.500	10.887.500
Lejededposita		276.500	673.180
Gæld til virksomhedsdeltagere.....		<u>155.140</u>	<u>153.833</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>7.494.140</u>	<u>11.714.513</u>
Kortfristede gældsforpligtelser:			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	325.000	325.000
Varekreditorer og skyldige omkostninger		66.676	138.385
Anden gæld		<u>96.856</u>	<u>122.144</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>488.532</u>	<u>585.529</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		<u>7.982.672</u>	<u>12.300.042</u>
PASSIVER I ALT		<u>14.411.585</u>	<u>28.291.207</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		



Noter

1 Anlægsoversigt	31/12-12	31/12-11
Materielle anlægsaktiver, Investeringsejendom:		
Kostpris 1. januar 2012	20.267.653	20.267.653
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris 31. december 2012	<u>20.267.653</u>	<u>20.267.653</u>
Værdiregulering 1. januar 2012	6.392.347	7.992.347
Årets værdiregulering	<u>-13.160.000</u>	<u>-1.600.000</u>
Værdiregulering 31. december 2012.....	<u>-6.767.653</u>	<u>6.392.347</u>
Dagsværdi pr. 31. december 2012 - svarende til et afkast på 7,50%	<u>13.500.000</u>	<u>26.660.000</u>
2 Stamkapital		
Den kontante del af stamkapital udgør	<u>2.860.000</u>	<u>2.860.000</u>
Indbetalt 1.1.2007	2.860.000	2.860.000
Indbetalt 2007 - 2012	<u>0</u>	<u>0</u>
Kontant indbetalt pr. 31.12.2012	<u>2.860.000</u>	<u>2.860.000</u>
Den hertil svarende stamkapital udgør 112 kommanditanparter a 100.000 kr.	<u>11.200.000</u>	<u>11.200.000</u>
Ændring i stamkapitalen i perioden 01.01.2007 - 31.12.2012:		
Stamkapital 01.01.2007	11.200.000	11.200.000
Ændringer 2007 - 2012	<u>0</u>	<u>0</u>
Stamkapital 31.12.2012	<u>11.200.000</u>	<u>11.200.000</u>



Noter

3 Overført resultat	31/12-12	31/12-11
Saldo pr. 1. januar 2012	13.131.165	13.185.898
Overført af årets resultat	<u>-9.562.252</u>	<u>-54.733</u>
Saldo pr. 31. december 2012.....	<u>3.568.913</u>	<u>13.131.165</u>

4 Langfristede gældsforpligtelser	31/12-12 Kursværdi	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	Nominel gæld
HSH Nordbank	<u>7.387.500</u>	<u>325.000</u>	<u>5.762.500</u>	<u>7.387.500</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.387.500</u>	<u>325.000</u>	<u>5.762.500</u>	<u>7.387.500</u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gældsforpligtelser overfor realkreditinstitut er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør kr. 13.500.000. Desuden er der givet transport i fremtidige lejeindtægter samt lejekontrakten.

Herudover er der stillet sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter med følgende:

Skadesløshedspantebrev i investeringsejendom	30.000.000
Transport i kommanditisternes resthæftelse	<u>8.340.000</u>
Samlet sikkerhedsstillelse for kreditinstitutter	<u>38.340.000</u>

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening med følgende:

Samlet sikkerhedsstillelse for ejerforening	<u>33.000</u>	<u>33.000</u>
---	---------------	---------------