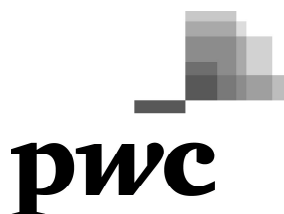

K/S af 1. august 2010

Årsrapport for 2012

CVR-nr. 33 14 54 46

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 23/4 2013

Carsten Viggo Bæk
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2012 5

Balance 31. december 6

Noter til årsrapporten 8

Regnskabspraksis 11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for K/S af 1. august 2010.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2012.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 11. april 2013

Direktion

Carsten Viggo Bæk

Henrik Cederholm

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kommanditisterne i K/S af 1. august 2010

Vi har revideret årsregnskabet for K/S af 1. august 2010 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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 påtegning på årsregnskabet

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.

København, den 11. april 2013

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Per H. Jensen
statsautoriseret revisor

Henrik Ødegaard
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S af 1. august 2010
c/o CB Richard Ellis A/S
Rued Langgaards Vej 6-8
2300 København S

CVR-nr.: 33 14 54 46
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 23. august 2010
Regnskabsår: 2. regnskabsår
Hjemstedskommune: København

Hovedaktivitet

Virksomhedens formål er at drive virksomhed med køb, salg og udlejning af ejendomme og anden virksomhed, der står i forbindelse hermed.

Direktion

Carsten Viggo Bæk
Henrik Cederholm

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2012

	Note	2012 (12 måneder) DKK	2010/11 (16 måneder) DKK
Nettoomsætning		6.337.914	8.927.633
Andre driftsindtægter		128.256	0
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-1.194.226	-1.020.118
Andre eksterne omkostninger		-380.828	-626.714
Bruttoresultat før værdireguleringer		4.891.116	7.280.801
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	1	-378.263	225.000
Resultat før finansielle poster		4.512.853	7.505.801
Finansielle indtægter	2	43.355	225.574
Finansielle omkostninger	3	-2.485.941	-3.396.658
Årets resultat		2.070.267	4.334.717

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	2.070.267	4.334.717
	2.070.267	4.334.717

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Investeringsejendomme		83.404.180	82.709.843
Materielle anlægsaktiver	4	83.404.180	82.709.843
Anlægsaktiver		83.404.180	82.709.843
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		19.786	0
Andre tilgodehavender		76.213	320.653
Tilgodehavender		95.999	320.653
Likvide beholdninger		10.527.193	11.719.116
Omsætningsaktiver		10.623.192	12.039.769
Aktiver		94.027.372	94.749.612

Balance 31. december

Passiver

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Selskabskapital		1.000.000	1.000.000
Overkurs ved emission		24.500.000	24.500.000
Reserve vedrørende finansielle instrumenter		-7.042.910	-4.693.819
Overført resultat		6.404.984	4.334.717
Egenkapital	5	24.862.074	25.140.898
Gæld til realkreditinstitutter		58.128.263	57.750.000
Anden gæld		2.110.345	2.087.847
Langfristede gældsforpligtelser	6	60.238.608	59.837.847
Gæld til realkreditinstitutter	6	0	2.333.333
Leverandører af varer og tjenesteydelser		178.539	1.482.918
Gæld til selskabsdeltagere		0	27.944
Anden gæld		7.733.320	4.963.139
Periodeafgrænsningsposter		1.014.831	963.533
Kortfristede gældsforpligtelser		8.926.690	9.770.867
Gældsforpligtelser		69.165.298	69.608.714
Passiver		94.027.372	94.749.612
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Nærtstående parter og ejerforhold	8		

Noter til årsrapporten

	2012 (12 måneder) DKK	2010/11 (16 måneder) DKK
1 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	0	225.000
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	-378.263	0
	-378.263	225.000
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter associerede virksomheder	907	1.745
Andre finansielle indtægter	42.448	223.829
	43.355	225.574
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger associerede virksomheder	7.853	2.689
Andre finansielle omkostninger	2.478.088	3.393.969
	2.485.941	3.396.658
4 Materielle anlægsaktiver		
		Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar 2012		82.484.843
Tilgang i årets løb		694.337
Kostpris 31. december 2012		83.179.180
Værdiregulering 1. januar 2012		225.000
Værdiregulering 31. december 2012		225.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012		83.404.180

Noter til årsrapporten

5 Egenkapital

	Selskabs- kapital DKK	Overkurs ved emission DKK	Reserve vedrørende finansielle instrumenter DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar 2012	1.000.000	24.500.000	-4.693.819	4.334.717	25.140.898
Regulering renteswap til dagsværdi	0	0	-2.349.091	0	-2.349.091
Årets resultat	0	0	0	2.070.267	2.070.267
Egenkapital 31. december 2012	1.000.000	24.500.000	-7.042.910	6.404.984	24.862.074

6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Langfristet anden gæld der består af deposita forfalder efter 5 år.

Gældsforpligtelserne til realkreditinstitutter forfalder efter nedenstående orden:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	58.128.263	57.750.000
Langfristet del	58.128.263	57.750.000
Inden for 1 år	0	2.333.333
	58.128.263	60.083.333

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	83.404.180	82.709.843
---	------------	------------

Noter til årsrapporten

8 Nærtstående parter og ejerforhold

Ejerforhold

Følgende kommanditister er noteret i selskabets fortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af kapitalen:

TGP F ApS, København

Købstadens Ejendomme A/S, København

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for K/S af 1. august 2010 for 2012 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2012 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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 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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig afdækning, jf. nedenfor.

Regnskabspraksis

Regnskabsmæssig afdækning

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for afdækning af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det afdækkede aktiv eller den afdækkede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af afdækningen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resultater den afdækkede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med udlejningen og består af huslejeindtægter samt opkrævne fællesbidrag til dækning af lejernes andel af driftsudgifterne vedrørende regnskabsåret.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Idet kommanditselskabet ikke er et selvstændigt skattesubjekt, omfatter regnskabet ikke aktuel og udskudt skat.

Regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver, Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris med tillæg af transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi svarende til de beløb, som investeringsejendommene på balancedagen kan sælges til ved en kontanthandel til en uafhængig køber.

Dagsværdi fastlægges af ledelse ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode baseret på en kapitalværdi beregnet ud fra forventede fremtidige pengestrømme. I det omfang der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignlige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi. Ændringen i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, hvor ændringen er opstået.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings-ejendomme.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver og herved forbundne finansielle forpligtelser".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.