



Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**K/S BORGMESTER CHRISTIANSENSGADE 55**

**ÅRSRAPPORT**

**2014**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 21. april 2015

---

Preben Nygaard

**CVR-NR. 28 33 38 03**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	K/S Borgmester Christiansensgade 55 Strandvejen 163, 2.th. 2900 Hellerup
	Telefon: 33 13 23 30 Telefax: 33 13 88 12
	CVR-nr.: 28 33 38 03 Stiftet: 9. december 2004 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Klaus Groth Michael Løytved Kenneth Allentoft Per Gransøe
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank Vesterbrogade 9 1780 København V
<b>Advokat</b>	MAQS Law Firm Pilestræde 58 1112 København K

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2014 for K/S Borgmester Christiansensgade 55.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. april 2015

Bestyrelse

\_\_\_\_\_  
Klaus Groth

\_\_\_\_\_  
Michael Løytved

\_\_\_\_\_  
Kenneth Allentoft

\_\_\_\_\_  
Per Gransøe

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejeren i K/S Borgmester Christiansensgade 55*

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Borgmester Christiansensgade 55 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter 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.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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 10. april 2015

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Bent Christensen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabet blev stiftet den 9. december 2004 med det formål, at erhverve og udleje ejendommen Borgmester Christiansens Gade 55, 2450 København SV. Ejendommen blev overtaget med regnskabsmæssig virkning fra 1. juli 2004.

Ejendommen er udlejet til Colt Telecom A/S.

Den ansvarlige deltager i selskabet er Komplementarselskabet Borgmester Christiansens Gade 55 ApS, der som komplementar hæfter ubegrænset for alle selskabets forpligtelser. Komplementarselskabet Borgmester Christiansens Gade 55 ApS ejer ingen anpartar og har ingen andele i kommanditselskabets indkomst eller formue.

De øvrige deltagere udgøres af 10 kommanditister, der hver ejer 10 %. Kommanditisternes hæftelse er i henhold til vedtægterne begrænset til kr. 4.042.500 pr. deltager, med fradrag af foretagne indbetalinger på anparten og med tillæg af et af kommanditselskabet eventuelt henlagt overskud.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Driften af ejendommen er forløbet planmæssigt.

I løbet af 2014 er lejeaftalen med ejendommens lejer efter forhandlinger ændret, således at den årlige leje fra 1. januar 2014 er nedsat til kr. 4.850.000 og samtidig har lejer påtaget sig en 15-årig uopsigelighed.

### Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Ejendommen er afhændet pr. 1. marts 2015 til en pris på kr. 80,5 mio. I forbindelse med salget har sælger påtaget at udføre en række nærmere definerede vedligeholdelsesarbejder, der skal være tilendebragt den 1. juli 2015.

Derudover er der ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Borgmester Christiansensgade 55 for 2014 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste 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.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

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

#### Andre hensatte forpligtelser

I det omfang, der foretages regulering af prioritetsgældens værdi, medtages reguleringsbeløbet i resultatopgørelsen. Herudover medtages reguleringsbeløbet i balancen under overskriften "Andre hensatte forpligtelser".

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2014 kr.	2013 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>3.222.038</b>	<b>5.284.346</b>
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.....		-416	16.099
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>3.221.622</b>	<b>5.300.445</b>
Andre finansielle indtægter.....		22.677	14.589
Andre finansielle omkostninger.....		-695.131	-779.048
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>2.549.168</b>	<b>4.535.986</b>
Skat af årets resultat.....		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>2.549.168</b>	<b>4.535.986</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		2.549.168	4.535.986
<b>I ALT</b> .....		<b>2.549.168</b>	<b>4.535.986</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2014 kr.	2013 kr.
Grunde og bygninger.....		76.800.000	76.800.000
Materielle anlægsaktiver.....	1	76.800.000	76.800.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>76.800.000</b>	<b>76.800.000</b>
Tilgodehavender.....		1.158.307	69.395
Tilgodehavender.....		1.158.307	69.395
Likvider.....		9.011.824	8.812.351
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>10.170.131</b>	<b>8.881.746</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>86.970.131</b>	<b>85.681.746</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2014 kr.</b>	<b>2013 kr.</b>
Selskabskapital.....		3.825.000	3.825.000
Overført overskud.....		33.499.458	30.950.290
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>2</b>	<b>37.324.458</b>	<b>34.775.290</b>
Andre hensatte forpligtelser.....		13.559	13.144
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b> .....		<b>13.559</b>	<b>13.144</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		40.174.684	42.372.779
Huslejedepositum.....		4.031.550	4.482.879
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>3</b>	<b>44.206.234</b>	<b>46.855.658</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	3	2.198.095	1.439.517
Gæld til associerede virksomheder.....		130.588	129.536
Anden gæld.....		3.097.197	2.468.601
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>5.425.880</b>	<b>4.037.654</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....		<b>49.632.114</b>	<b>50.893.312</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>86.970.131</b>	<b>85.681.746</b>
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 4		

## NOTER

	2014 kr.	2013 kr.	Note
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>1</b>
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2014.....		67.436.143	
Kostpris 31. december 2014.....		67.436.143	
Opskrivninger 1. januar 2014.....		9.363.857	
Opskrivninger 31. december 2014.....		9.363.857	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014.....</b>		<b>76.800.000</b>	
<b>Egenkapital</b>			<b>2</b>
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2014.....	3.825.000	30.950.290	34.775.290
Forslag til årets resultatdisponering.....		2.549.168	2.549.168
<b>Egenkapital 31. december 2014.....</b>	<b>3.825.000</b>	<b>33.499.458</b>	<b>37.324.458</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>3</b>
	1/1 2014 gæld i alt	31/12 2014 gæld i alt	Afdrag næste år
Gæld til realkreditinstitutter...	43.812.296	42.372.779	2.198.095
Huslejedepositum.....	4.482.879	4.031.550	0
	<b>48.295.175</b>	<b>46.404.329</b>	<b>2.198.095</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			<b>4</b>
<p>Prioritetsgælden til DLR er sikret ved pant i selskabets ejendom. Selskabet har stillet sikkerhed med ejerpantebrev kr. 8.000.000 med pant i selskabets ejendom, afgivet transport i kommanditisternes resthæftelse og transport i lejekontrakt med selskabets lejer overfor selskabets bankforbindelse som sikkerhed for bankgæld og som regaranti for bankens garanti overfor DLR.</p>			