

K/S Centrumgaden 15-37, Ballerup


c/o Dan Knudsen
Ledøjetoften 4, Ledøje
2765 Smørum

CVR-nr. 32101674

Årsrapport for 2013

5. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 19. maj 2014



Jan Mølhave Pedersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger.....	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11
Noter.....	13

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 for K/S Centrumgaden 15-37, Ballerup.

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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledøje, den 19. maj 2014

Bestyrelse


Jan Mølhave Pedersen


Allan Wind Petersen


Dan Eberhardt Knudsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Centrumgaden 15-37, Ballerup

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Centrumgaden 15-37, Ballerup for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 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 oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Kastrup, den 19. maj 2014

Revisionsfirmaet Gutfelt & Partnere A/S



Lisa Kolbye

Registreret revisor

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	K/S Centrumgaden 15-37, Ballerup c/o Dan Knudsen Ledøjetoften 4, Ledøje 2765 Smørum
CVR-nr.	32101674
Stiftelsesdato	15. april 2009
Regnskabsår	1. januar 2013 - 31. december 2013
Bestyrelse	Jan Mølhav Pedersen Allan Wind Petersen Dan Eberhardt Knudsen
Direktion	Centrumgaden Ballerup ApS , Komplementar
Revisor	Revisionsfirmaet Gutfelt & Partnere A/S Tømmerupvej 75 2770 Kastrup CVR-nr.: 13254192

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i samt at drive udlejningsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 udviser et resultat på kr. 2.186.689, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en balancesum på kr. 65.057.100, og en egenkapital på kr. 26.722.225.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for K/S Centrumgaden 15-37, Ballerup for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Indregningsmetoder og målegrundlag

Generelt vedrørende 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter indgår i omsætningen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration samt IT.

Selskabet viser kun sin bruttofortjeneste i regnskabet jfr. årsregnskabslovens § 32.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt låneomkostninger.

Skatter

Kommanditselskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. De enkelte kommanditister medtager andel af den skattepligtige indkomst i deres indkomstopgørelser.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Grunde og bygninger vurderes efterfølgende til dagsværdi på grundlag af en ekstern vurdering. Opskrivninger og tilbageførsler heraf indregnes direkte i egenkapitalen.

Den indregnede værdi svarer til scrapværdien, hvorfor der ikke afskrives på bygninger.

Tilgodehavender

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

	Note	2013	2012
Bruttoresultat		4.109.749	3.255.959
Resultat af primær drift		<u>4.109.749</u>	<u>3.255.959</u>
Finansielle indtægter	1	14.846	9.236
Finansielle omkostninger	2	-1.937.906	-1.205.197
Resultat før skat		<u>2.186.689</u>	<u>2.059.998</u>
Årets resultat		<u>2.186.689</u>	<u>2.059.998</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført fra tidligere år		0	1.883.499
Årets resultat		2.186.689	2.059.998
		<u>2.186.689</u>	<u>3.943.497</u>
Uddelinger		3.000.000	5.190.000
Overført resultat		-813.311	-1.246.503
		<u>2.186.689</u>	<u>3.943.497</u>

Balance pr. 31. december 2013

	Note	2013	2012
Aktiver			
Grunde og bygninger	3	61.000.000	61.000.000
Materielle anlægsaktiver		<u>61.000.000</u>	<u>61.000.000</u>
Anlægsaktiver		<u>61.000.000</u>	<u>61.000.000</u>
Tilgodehavender		166.134	54.789
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		32.875	21.000
Andre tilgodehavender		0	32.709
Tilgodehavender		<u>199.009</u>	<u>108.498</u>
Likvide beholdninger		<u>3.858.091</u>	<u>4.598.908</u>
Omsætningsaktiver		<u>4.057.100</u>	<u>4.707.406</u>
Aktiver		<u>65.057.100</u>	<u>65.707.406</u>

Balance pr. 31. december 2013

	Note	2013	2012
Passiver			
Virksomhedskapital	4	26.772.225	26.713.242
Egenkapital		<u>26.772.225</u>	<u>26.713.242</u>
Gæld til realkreditinstitutter		27.097.987	28.151.226
Sælgerpantebrev		3.000.000	3.000.000
Kursreg. prioritetsgæld, renteswap	5	2.200.811	3.073.105
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.221.017	1.158.732
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>33.519.815</u>	<u>35.383.063</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	950.000	530.000
Anden gæld		3.815.060	3.081.101
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>4.765.060</u>	<u>3.611.101</u>
Gældsforpligtelser		<u>38.284.875</u>	<u>38.994.164</u>
Passiver		<u>65.057.100</u>	<u>65.707.406</u>
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

Noter

1. Finansielle indtægter

	2013	2012
Andre finansielle indtægter	14.846	9.236
Finansielle indtægter	14.846	9.236

2. Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	1.937.906	1.205.197
Finansielle omkostninger	1.937.906	1.205.197

3. Grunde og bygninger

Kostpris primo	32.319.150	32.319.150
Kostpris ultimo	32.319.150	32.319.150

Opskrivninger primo	28.680.850	28.680.850
Opskrivninger ultimo	28.680.850	28.680.850

Regnskabsmæssig værdi ultimo	61.000.000	61.000.000
-------------------------------------	-------------------	-------------------

4. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital

Saldo primo	1.105.497	2.352.000
Årets uddeling, som overstiger overført resultat	-813.311	-1.246.503
Saldo ultimo	292.186	1.105.497

Reserve for opskrivning

Opskrivning	28.680.850	28.680.850
Saldo ultimo	28.680.850	28.680.850

Reserve for kurs regulering gæld/ renteswap

Saldo primo	-3.073.105	-2.533.841
Årets regulering	872.294	-539.264
Saldo ultimo	-2.200.811	-3.073.105

Noter

Overført resultat

Saldo primo	0	1.883.499
Årets tilgang	2.186.689	2.059.998
Årets uddeling	-3.000.000	-5.190.000
Overført kapital	813.311	1.246.503
Saldo ultimo	0	0
Saldo ultimo	26.772.225	26.713.242

Kommoditkapitalen udgør kr. 7.500.000 fordelt i 75 andele á kr. 100.000. Den kontante indbetaling udgør i alt kr. 292.186.

5. Kursreg. prioritetsgæld, renteswap

Kursreg. prioritetsgæld	47.185	11.420
Renteswap	2.153.626	3.061.685
Saldo ultimo	2.200.811	3.073.105

6. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld ultimo	Afdrag næste år	Gæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	27.097.987	950.000	2.211.000
Sælgerpantebrev	3.000.000	0	2.012.000
Kursregulering prioritetsgæld, renteswap	2.200.811	0	2.200.811
Lejernes deposita	1.221.017	0	1.221.017
	33.519.815	950.000	7.644.828

7. Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået renteswapaftale med BRF Bank vedrørende kreditforeningslån på t.kr. 19.850. Den variable rente er byttet til en fast rente på 4,09% indtil 2018. Markredsværdiaftalen af de finansielle aftaler pr. 31. december 2013 viser negativ markedsværdi på t.kr. - 2.154.

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen udover dem, der fremgår af årsregnskabet.

Noter

8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitut:

Grunde og bygninger: Ejerpantebrev t.kr. 30.050.

Til sikkerhed for mellemværende ved renteswapaftale er likvide midler t.kr. 968 lagt til sikkerhed.

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen udover dem, der fremgår af årsregnskabet.