

REVISIONSFIRMAET

**GUTFELT®**

**Registrerede revisorer**

Lennart Gutfelt  
Lisa Kolbye  
Susanne Fagerli-Nielsen  
Gitte Vang

**K/S Centrumgaden 15-37, Ballerup**

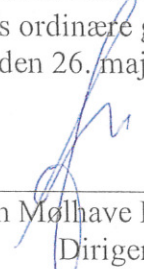
c/o Dan Knudsen  
Ledøjetofte 4, Ledøje  
2765 Smørum

CVR-nr. 32101674

**Årsrapport for 2014**

6. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 26. maj 2015

  
\_\_\_\_\_  
Jan Møllhave Pedersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

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

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledøje, den 18. maj 2015

**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 2014 - 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 2014 - 31. december 2014 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 18. maj 2015

**Revisionsfirmaet Gutfelt A/S**

  
Lisa Kolbye

Registreret revisor

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	K/S Centrumgaden 15-37, Ballerup c/o Dan Knudsen Ledøjetofte 4, Ledøje 2765 Smørum
CVR-nr.	32101674
Stiftelsesdato	15. april 2009
Regnskabsår	1. januar 2014 - 31. december 2014
<b>Bestyrelse</b>	Jan Mølhav Pedersen Allan Wind Petersen Dan Eberhardt Knudsen
<b>Direktion</b>	Centrumgaden Ballerup ApS , Komplementar
<b>Revisor</b>	Revisionsfirmaet Gutfelt 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 2014 - 31. december 2014 udviser et resultat på kr. 1.249.636, og selskabets balance pr. 31. december 2014 udviser en balancesum på kr. 68.740.877, og en egenkapital på kr. 32.236.109.

### **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 2014 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	2014 kr.	2013 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>3.289.393</b>	<b>4.109.749</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3.289.393</b>	<b>4.109.749</b>
Finansielle indtægter	1	8.767	14.846
Finansielle omkostninger	2	-2.048.524	-1.937.906
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.249.636</b>	<b>2.186.689</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1.249.636</b>	<b>2.186.689</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Uddelinger		750.000	3.000.000
Overført resultat		499.636	-813.311
		<b>1.249.636</b>	<b>2.186.689</b>

## Balance pr. 31. december 2014

	Note	2014 kr.	2013 kr.
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
Grunde og bygninger	3	66.200.000	61.000.000
Materielle anlægsaktiver		<u>66.200.000</u>	<u>61.000.000</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u><b>66.200.000</b></u>	<u><b>61.000.000</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		84.660	166.134
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		45.555	32.875
Tilgodehavender		<u>130.215</u>	<u>199.009</u>
Likvide beholdninger		<u>2.410.662</u>	<u>3.858.091</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u><b>2.540.877</b></u>	<u><b>4.057.100</b></u>
<b>Aktiver</b>		<u><b>68.740.877</b></u>	<u><b>65.057.100</b></u>

## Balance pr. 31. december 2014

	Note	2014 kr.	2013 kr.
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital	4	791.822	292.186
Reserve for opskrivninger	5	33.880.850	28.680.850
Øvrige reserver	6	-2.436.563	-2.200.811
Overført resultat	7	0	0
<b>Egenkapital</b>		<b><u>32.236.109</u></b>	<b><u>26.772.225</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter		25.928.213	27.097.987
Anden gæld, der er optaget ved udstedelse af obligationer	8	5.436.563	5.200.811
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.279.655	1.221.017
Langfristede gældsforpligtelser	9	<u>32.644.431</u>	<u>33.519.815</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	1.060.216	950.000
Gæld til banker		146.356	0
Anden gæld		2.653.765	3.815.060
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.860.337</u>	<u>4.765.060</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>36.504.768</u></b>	<b><u>38.284.875</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>68.740.877</u></b>	<b><u>65.057.100</u></b>
Eventualforpligtelser	10		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	11		

## Noter

### 1. Finansielle indtægter

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Andre finansielle indtægter	8.767	14.846
<b>Finansielle indtægter</b>	<b>8.767</b>	<b>14.846</b>

### 2. Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	2.048.524	1.937.906
<b>Finansielle omkostninger</b>	<b>2.048.524</b>	<b>1.937.906</b>

### 3. Grunde og bygninger

Kostpris primo	32.319.150	32.319.150
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>32.319.150</b>	<b>32.319.150</b>
Opskrivninger primo	28.680.850	28.680.850
Årets opskrivninger	5.200.000	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>33.880.850</b>	<b>28.680.850</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>66.200.000</b>	<b>61.000.000</b>

### 4. Virksomhedskapital

Saldo primo	292.186	1.105.497
Årets tilgang	499.636	0
Årets uddeling, som overstiger overført resultat	0	-813.311
<b>Saldo ultimo</b>	<b>791.822</b>	<b>292.186</b>

Kommoditkapitalen udgør kr. 7.500.000 fordelt i 75 andele á kr. 100.000. Den kontante indbetaling udgør i alt kr. 997.936.

*Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:*

	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Saldo primo	292.186	1.105.497	2.352.000	2.352.000	2.352.000
Årets tilgang	499.636	0	0	0	0
Årets afgang	0	-813.311	-1.246.503	0	0
<b>Saldo ultimo</b>	<b>791.822</b>	<b>292.186</b>	<b>1.105.497</b>	<b>2.352.000</b>	<b>2.352.000</b>

## Noter

### 5. Reserve for opskrivninger

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Saldo primo	28.680.850	28.680.850
Årets tilgang	5.200.000	0
<b>Saldo ultimo</b>	<b>33.880.850</b>	<b>28.680.850</b>

### 6. Reserve for kursregulering gæld / renteswap

Saldo primo	-2.200.811	-3.073.105
Årets reguleringer	-235.752	872.294
<b>Saldo ultimo</b>	<b>-2.436.563</b>	<b>-2.200.811</b>

### 7. Overført resultat

Saldo primo	0	0
Årets resultat	1.249.636	2.186.689
Årets uddeling	-750.000	-3.000.000
Overført kapital	-499.636	813.311
<b>Saldo ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 8. Anden gæld, der er optaget ved udstedelse af obligationer

Kursreg. prioritetsgæld, renteswap	2.436.563	2.200.811
Prioritetsgæld, sælgerpantebrev	3.000.000	3.000.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>5.436.563</b>	<b>5.200.811</b>

### 9. Langfristede gældsforpligtelser

	<b>Gæld ultimo</b>	<b>Afdrag næste år</b>	<b>Gæld efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	25.928.213	1.060.216	21.529.920
Sælgerpantebrev	3.000.000	0	2.012.000
Kursregulering prioritetsgæld, renteswap	2.436.563	0	2.436.563
Lejernes deposita	1.279.655	0	1.279.655
	<b>32.644.431</b>	<b>1.060.216</b>	<b>27.258.138</b>

## Noter

### 10. 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 % og 4,05 % indtil 2018. Markredsværdiaftalen af de finansielle aftaler pr. 31. december 2014 viser negativ markedsværdi på t.kr. - 2.256.

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

### 11. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitut:

Grunde og bygninger: Ejerpantebrev t.kr. 29.654.

Til sikkerhed for mellemværende ved renteswapaftale er likvide midler t.kr. 976 lagt til sikkerhed.

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