

Registrerede revisorer

Lennart Gutfelt
Lisa Kolbye
Susanne Fagerli-Nielsen
Gitte Vang

K/S Centrumgaden 15-37, Ballerup

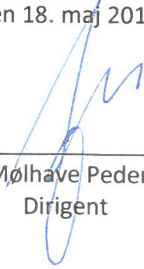
c/o Dan Knudsen
Ledøjetoften 4
2765 Smørum

CVR-nr. 32101674

Årsrapport for 2015

7. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 18. maj 2016



Jan Mølhavn Pedersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning.....	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse.....	9
Balance	10
Noter.....	12

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledøje, den 13. maj 2016

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 2015 - 31. december 2015, 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 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.

Kastrup, den 13. maj 2016

Revisionsfirmaet Gutfelt A/S

CVR-nr. 13254192

Lisa Kolbye

Registreret revisor

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	K/S Centrumgaden 15-37, Ballerup c/o Dan Knudsen Ledøjetofte 4 2765 Smørum
CVR-nr.	32101674
Stiftelsesdato	15. april 2009
Hjemsted	Ballerup
Regnskabsår	1. januar 2015 - 31. december 2015
Bestyrelse	Jan Mølhave Pedersen Allan Wind Petersen Dan Eberhardt Knudsen
Direktion	Centrumgaden Ballerup ApS , Komplementar
Revisor	Revisionsfirmaet Gutfelt A/S Tømmerupvej 75 2770 Kastrup CVR-nr.: 13254192

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i samt drive udlejningsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 udviser et resultat på kr. -406.848, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en balancesum på kr. 84.137.417, og en egenkapital på kr. 34.697.012.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for K/S Centrumgaden 15-37, Ballerup for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Omregning af fremmed valuta

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.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg, drift af ejendommen og administration.

Nyanskaffelser med en kostpris under kr. 12.800 omkostningsføres fuldt ud i anskaffelsesåret.

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.

Skat af årets resultat

De enkelte kommanditister medtager andel af den skattepligtige indkomst i deres indkomstopgørelser.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og 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.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		4.118.175	3.289.393
Driftsresultat		4.118.175	3.289.393
Andre finansielle indtægter		3.189	8.767
Andre finansielle omkostninger	1	-4.528.212	-2.048.524
Resultat før skat		-406.848	1.249.636
Årets resultat		-406.848	1.249.636
Forslag til resultatdisponering			
Uddelinger		6.000.000	750.000
Overført resultat		-6.406.848	499.636
		-406.848	1.249.636

Balance pr. 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Grunde og bygninger	2	72.800.000	66.200.000
Materielle anlægsaktiver		<u>72.800.000</u>	<u>66.200.000</u>
Anlægsaktiver		<u>72.800.000</u>	<u>66.200.000</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		123.148	84.660
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>57.524</u>	<u>45.555</u>
Tilgodehavender		<u>180.672</u>	<u>130.215</u>
Likvide beholdninger		<u>11.156.745</u>	<u>2.410.662</u>
Omsætningsaktiver		<u>11.337.417</u>	<u>2.540.877</u>
Aktiver		<u>84.137.417</u>	<u>68.740.877</u>

Balance pr. 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital	3, 4	34.697.012	32.236.109
Overført resultat	5	0	0
Egenkapital		34.697.012	32.236.109
Gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		35.678.399	25.928.213
Anden gæld, der er optaget ved udstedelse af obligationer	6	2.667.261	5.436.563
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.389.494	1.279.655
Langfristede gældsforpligtelser	7	39.735.154	32.644.431
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		988.060	1.060.216
Gæld til banker		0	146.356
Anden gæld		8.717.191	2.653.765
Kortfristede gældsforpligtelser		9.705.251	3.860.337
Gældsforpligtelser		49.440.405	36.504.768
Passiver		84.137.417	68.740.877
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

Noter

	2015	2014
1. Andre finansielle omkostninger		
Provision/Garantier	705.750	705.750
Bank renteudgifter	2.985	182
Prioritetsrenter (BRF)	826.250	637.956
Swap-renter	464.550	614.636
Renter sælgerpantebreve	88.098	90.000
Låneomkostninger	446.579	0
Renteswap tab ved lukning	1.994.000	0
	4.528.212	2.048.524
2. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	32.319.150	32.319.150
Kostpris ultimo	32.319.150	32.319.150
Opskrivninger primo	33.880.850	28.680.850
Årets opskrivninger	6.600.000	5.200.000
Opskrivninger ultimo	40.480.850	33.880.850
Regnskabsmæssig værdi ultimo	72.800.000	66.200.000
3. Virksomhedskapital		
Saldo primo	32.236.109	26.772.225
Årets tilgang	8.867.751	5.699.636
Årets afgang	-6.406.848	-235.752
Saldo ultimo	34.697.012	32.236.109

Kommanditkapitalen 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:

	2015	2014	2013	2012	2011
Saldo primo	32.236.109	26.772.225	26.713.242	27.959.745	28.499.009
Årets tilgang	8.867.751	5.699.636	872.294	1.883.499	1.942.514
Årets afgang	-6.406.848	-235.752	-813.311	-1.246.503	0
Saldo ultimo	34.697.012	32.236.109	26.772.225	28.596.741	30.441.523

Noter

	2015	2014	
4. Virksomhedskapital			
Primo			
Kapital og overførte resultater	791.822	292.186	
Opskrivninger	33.880.850	28.680.850	
Renteswap	-2.436.563	-2.200.811	
	32.236.109	26.772.225	
Tilgange			
Overført resultat	0	499.636	
Årets opskrivninger	6.600.000	5.200.000	
Reg. renteswap	2.267.751	0	
	8.867.751	5.699.636	
Afgange			
Overført resultat	-6.406.848	0	
Reg. renteswap	0	-235.752	
	-6.406.848	-235.752	
Saldo ultimo	34.697.012	32.236.109	
5. Overført resultat			
Årets resultat	-406.848	1.249.636	
Årets uddeling	-6.000.000	-750.000	
Overført kapital	6.406.848	-499.636	
Saldo ultimo	0	0	
6. Anden gæld, der er optaget ved udstedelse af obligationer			
Kursreg. prioritetsgæld, renteswap	168.812	2.436.563	
Prioritetsgæld, sælgerpantebrev	2.498.449	3.000.000	
	2.667.261	5.436.563	
7. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	35.678.399	700.060	32.680.250
Anden gæld, der er optaget ved udstedelse af obligationer	2.667.261	288.000	1.335.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.389.494	0	1.389.494
	39.735.154	988.060	35.404.744
8. Eventualforpligtelser			
Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen udover dem, der fremgår af årsregnskabet.			

Noter

9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for selskabets realkreditgæld til BRF Kredit, er der tinglyst realkreditpantebreve på t.kr. 36.504.

Aktivet der er anvendt som sikkerhed for pantebrevene har en bogført værdi på t.kr. 72.800.

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