

K/S Kronprinsensgade 4-6
c/o Administrea ApS, Hørkær 26, 2730 Herlev

Årsrapport for

2014

CVR-nr. 26 85 42 45

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. maj 2015.

Nis Petersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2014 for K/S Kronprinsensgade 4-6.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herlev, den 4. maj 2015

Bestyrelse

Nis Petersen

Lars Reinhardt Mathiesen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Kronprinsensgade 4-6

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Kronprinsensgade 4-6 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vor konklusion, skal vi henvise til note om usikkerhed ved indregning eller måling, afsnittet om måling af investeringsejendomme til dagsværdi, hvori ledelsen redegør for den usikkerhed der er forbundet med værdiansættelsen af selskabets ejendom. Vi er enige i ledelsens beskrivelse heraf og den regnskabsmæssige handling.

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.

Risskov, den 4. maj 2015

Martinsen Aarhus

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Søren Anthon Pedersen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Kronprinsensgade 4-6
c/o Administrea ApS
Hørkær 26
2730 Herlev

CVR-nr.: 26 85 42 45
Stiftet: 28. oktober 2002
Hjemsted: Herlev
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Nis Petersen
Lars Reinhardt Mathiesen

Komplementar

Komplementarselskabet Kronprinsensgade 4-6 ApS

Administrator

Administrea ApS, Hørkær 26, 2730 Herlev

Revision

Martinsen Aarhus, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Voldbjergvej 16, 2. sal
8240 Risskov

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er hovedaktivitet er at eje og drive udlejningsvirksomhed med ejendommen Kronprinsensgade 4-6.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsejendommen og den dermed forbundne gæld måles til dagsværdi. Der er usikkerhed vedrørende måling af dagsværdi af investeringsejendommen. Vi henviser i øvrigt til beskrivelsen i note om oplysning om væsentlige usikkerheder, usædvanlige forhold og efterfølgende begivenheder.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendom er pr. 31. december 2014 værdiansat til DKK 55,06 mio. mod DKK 55,06 mio. pr. 31. december 2013 svarende til et afkastkrav på 4,25% af driftsresultatet (2013: 4,5%).

Selv små udsving i afkastkravet kan betyde forholdsvis store udsving i dagsværdien af selskabets investeringsejendom. Således betyder en stigning på f.eks. 0,25% i afkastkravet, at investeringsejendommens dagsværdi falder med kr. 3.050.000, mens et fald i afkastkravet på f.eks. 0,25% betyder at investeringsejendommens dagsværdi stiger med kr. 3.450.000.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i indeværende regnskabsår haft et overskud på kr. 1.222.429. Årets resultat er påvirket af positive værdireguleringer på gælden på kr. 94.809. Resultat ekskl. værdireguleringer udgør kr. 1.127.620.

Årets resultat anses for forventet.

Den forventede udvikling

Selskabets ledelse forventer en positiv indtjening for det kommende regnskabsår. Dette bygger på forventninger om en udlejningsgrad på 100%, et svagt stigende lejeniveau samt et gradvist faldende afkastkrav til investeringen som følge af konjunkturerne.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Kronprinsensgade 4-6 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme-regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt amortisering af finansielle forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Bruttofortjeneste	2.183.193	2.583.288
2 Personaleomkostninger	-45.000	-45.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	94.809	434.725
Driftsresultat	2.233.002	2.973.013
Andre finansielle indtægter	735	1.549
3 Øvrige finansielle omkostninger	-1.011.308	-1.208.157
Årets resultat	1.222.429	1.766.405
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.222.429	1.766.405
Disponeret i alt	1.222.429	1.766.405

Balance 31. december

Aktiver		<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	55.060.000	55.060.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>55.060.000</u>	<u>55.060.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>55.060.000</u>	<u>55.060.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	87.026	0
	Andre tilgodehavender	538.215	233.163
	Periodeafgrænsningsposter	198.521	0
	Tilgodehavender i alt	<u>823.762</u>	<u>233.163</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.424.592</u>	<u>467.152</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.248.354</u>	<u>700.315</u>
	Aktiver i alt	<u>57.308.354</u>	<u>55.760.315</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	3.485.280	3.485.280
6	Overført resultat	32.946.251	31.723.822
7	Foreslået udbytte for regnskabsåret	-15.890.000	-8.550.000
	Egenkapital i alt	<u>20.541.531</u>	<u>26.659.102</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	18.819.410	27.235.362
	Deposita	1.465.439	760.965
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	134.502	120.764
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>20.419.351</u>	<u>28.117.091</u>
8	Kortfristet del af lang gæld	15.630.000	534.144
	Gæld til pengeinstitutter	2.283	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	26.047	32.188
	Gæld til tilknyttede virksomheder	167.439	162.856
	Anden gæld	521.703	254.934
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>16.347.472</u>	<u>984.122</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>36.766.823</u>	<u>29.101.213</u>
	Passiver i alt	<u>57.308.354</u>	<u>55.760.315</u>
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10	Eventualposter		

Noter

2014

2013

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi

Selskabets ledelse vurderer, at den valgte regnskabspraksis, hvor investeringsejendommen måles til dagsværdi giver det bedste udtryk for selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter.

Den bedste dokumentation for dagsværdien for selskabets investeringsejendom er aktuelle priser i et aktivt marked for tilsvarende investeringsejendomme. I mangel af en sådan information bestemmes dagsværdien inden for et interval af sandsynlige beregnede skøn på dagsværdien, der defineres som værdien mellem en kvalificeret villig køber og en kvalificeret villig sælger baseret på markedsf forholdene på balancedagen.

Ledelsens skøn over værdien af investeringsejendommene fastsættes ud fra markedskonforme standarder og bygger på en vurdering af investeringsejendommens forventede løbende afkast, vedligeholdelsesstand og afkastkrav. Udgangspunktet er aktuelle priser i markedet for tilsvarende investeringsejendomme.

Dagsværdien for investeringsejendommen i årsrapporten for 2014 er vurderet af Administrea ApS samt bestyrelsen, på baggrund af en normalindtjeningsmodel. Opgørelse af dagsværdi på investeringsejendommen er i stort omfang baseret på ledelsens skøn.

Dagsværdien er således beregnet som en kapitaliseret indtjeningsværdi for ejendommen, fastlagt ud fra den forventede fremtidige leje, de nuværende lejeres evne til at opfylde deres kontraktlige forpligtelser, tomgangsperioder, driftsomkostninger, vedligeholdelsesbehov samt et skøn over afkastkravet. Opgørelsen af dagsværdien i henhold til normalindtjeningsmodellen tager udgangspunkt i en fastsættelse af det forventede driftsafkast på ejendommen. Ved fastsættelsen af det forventede driftsafkast tages i videst muligt omfang udgangspunkt i historiske realiserede driftsresultater for ejendommen, korrigeret for forventede ændringer samt enkeltstående hændelser. Ejendommens dagsværdi opgøres herefter ved kapitalisering af driftsafkastet med et afkastkrav, som fastsættes af ledelsen.

Vurderingen af afkastkravet bygger på informationer om den generelle regionale udvikling i afkastkrav, samt relevante lokale forhold for den pågældende ejendomstype.

I forhold til sidste år vurderes, at det regionale afkastkrav er faldet med 0,0 – 0,25% point som følge af den nuværende usikkerhed i ejendomsmarkedet.

Afkastkravet vurderes således at ligge i niveauet 4,0% - 4,5%.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendom er pr. 31. december 2014 værdiansat til DKK 55,06 mio. mod DKK 55,06 mio. pr. 31. december 2013 svarende til et afkastkrav på 4,25% af driftsresultatet (2013: 4,5%).

Noter

1 Usikkerhed ved indregning eller måling (fortsat)

Selv små udsving i afkastkravet kan betyde forholdsvis store udsving i dagsværdien af selskabets investeringsejendom. Således betyder en stigning på f.eks. 0,25% i afkastkravet, at investeringsejendommens dagsværdi falder med kr. 3.050.000, mens et fald i afkastkravet på f.eks. 0,25% betyder at investeringsejendommens dagsværdi stiger med kr. 3.450.000.

2. Personaleomkostninger

Lønninger og gager	45.000	45.000
	<u>45.000</u>	<u>45.000</u>

3. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	6.458	6.335
Andre finansielle omkostninger	1.004.850	1.201.822
	<u>1.011.308</u>	<u>1.208.157</u>

4. Investeringsejendomme

Kostpris primo	30.008.007	30.008.007
Kostpris ultimo	<u>30.008.007</u>	<u>30.008.007</u>
Regulering til dagsværdi primo	25.051.993	25.051.993
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>25.051.993</u>	<u>25.051.993</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>55.060.000</u>	<u>55.060.000</u>

5. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital primo	3.485.280	3.485.280
	<u>3.485.280</u>	<u>3.485.280</u>

6. Overført resultat

Overført resultat primo	31.723.822	29.957.417
Årets overførte overskud eller underskud	1.222.429	1.766.405
	<u>32.946.251</u>	<u>31.723.822</u>

Noter

	<u>31/12 2014</u>	<u>31/12 2013</u>
7. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte primo	-8.550.000	-7.850.000
Udloddet udbytte	-7.340.000	-700.000
	<u>-15.890.000</u>	<u>-8.550.000</u>

8. Kortfristet del af lang gæld

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2013</u>
Gæld til realkreditinstitutter	15.630.000	14.885.786	34.449.410	27.769.506
Deposita	0	1.465.439	1.465.439	760.965
	<u>15.630.000</u>	<u>16.351.225</u>	<u>35.914.849</u>	<u>28.530.471</u>

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpant i ejendommen for 34.7 mio. Pantet ligger til sikkerhed for garanti for realkreditinstitut.

**10. Eventualposter
Eventualforpligtelser**

Kommanditselskabet har ingen eventualforpligtelser.