

**K/S Borgervænget 5 - 7, København Ø**  
CVR-nr. 28 10 66 29

**Årsrapport**

**2012**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. april 2013.

---

Jesper Larsen  
dirigent

**Indholdsfortegnelse**

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og komplementar har dags dato aflagt årsrapporten for 2012 for K/S Borgervænget 5 - 7, København Ø.

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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 20. marts 2013

### **Komplementar**

Borgervænget 5 - 7, København Ø 2004 ApS

Hasse Kjærsgaard Larsen  
direktør

Jesper Larsen  
direktør

### **Bestyrelse**

Hasse Kjærsgaard Larsen

Helle Glassau Larsen

Jesper Larsen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til kommanditisterne i K/S Borgervænget 5 - 7, København Ø**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Borgervænget 5 - 7, København Ø for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 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.

Holstebro, den 20. marts 2013

### **KRØYER PEDERSEN**

Statsautoriserede Revisorer I/S

Hans Madsen

statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	K/S Borgervænget 5 - 7, København Ø c/o K/S Property Partners Amagerbrogade 226, st. th. 2300 København S
	CVR-nr.: 28 10 66 29
	Stiftet: 8. september 2004
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Hasse Kjærsgaard Larsen, København Ø Helle Glassau Larsen, Holstebro Jesper Larsen, Holstebro
<b>Komplementar</b>	Borgervænget 5 - 7, København Ø 2004 ApS
<b>Revision</b>	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S

## **Ledelsesberetning**

---

### **Hovedaktivitet**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning og drift af selskabets investeringsejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Der er i årets løb indgået en aftale med en af selskabets hovedlejere om leje af yderligere arealer.

Selskabet indgik i foråret 2011 en aftale med långiver om at fastlåse renten for 90 mio. kr. i en 10 årig periode. Selskabet har dermed sikret sig mod større renteomkostninger ved en stigning i renten. Siden indgåelsen er renten faldet markant og påvirker derfor egenkapitalen negativt i regnskabsåret med 6,7 mio. kr. som følge af den negative værdi på renteswappen.

Årets resultat udgør 6,0 mio. kr., som ledelsen anser som meget tilfredsstillende.

### **Den forventede udvikling**

For det kommende år forventes resultat før værdiregulering af investeringsejendom at blive uændret.

### **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 Borgervænget 5 - 7, København Ø er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet til sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som løbende er posteret på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er posteret på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, som anvendes til sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske datter- eller associerede selskaber, indregnes direkte på egenkapitalen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter fratrukket ejendomsomkostninger og værdiregulering af investeringsejendom.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører.

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger til udlejning og drift af ejendommen, herunder ejendomsskat, forsikring og vedligeholdelse.

I værdiregulering af investeringsejendom indregnes værdiregulering af investeringsejendom og derved tilknyttet gældsforpligtelse til dagsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger til administration af selskabet.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter, valutakursreguleringer og renteomkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Virksomhedens indkomst indregnes i de enkelte kommanditisters samlede indkomst- og formueforhold vedrørende regnskabsåret. Skyldige og udskudte skatter indregnes derfor ikke i resultatopgørelse og balance.

## Balancen

### Investeringsejendom

Investeringsejendommen og tilhørende finansiering måles til markedsværdi, og urealiserede værdireguleringer medtages i resultatopgørelsen under "Værdiregulering af investeringsejendom". Opgørelsen af markedsværdien foretages af ledelsen. Investeringsejendommen måles på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi.

Princippet i måling til markedsværdi indebærer, at ejendommens forventede nettoindtægt for det kommende år (mulige lejeindtægter fratrukket de til ejendommen knyttede omkostninger) kapitaliseres med et til ejendommen individuelt fastsat afkastkrav. Afkastkravet til ejendommen fremgår af noten til ejendommen.

### Tilgodehavender

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

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter måles til kursværdien på balancedagen. Urealiserede kursreguleringer af gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendommen medtages i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendom".

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**


---

<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>12.047.047</b>	<b>16.030.036</b>
Administrationsomkostninger	-210.185	-380.326
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>11.836.862</b>	<b>15.649.710</b>
Finansielle indtægter fra tilknyttet virksomhed	106.003	396.215
Finansielle indtægter i øvrigt	517	2.089.040
Finansielle omkostninger	-5.943.076	-3.722.378
<b>Årets resultat</b>	<b>6.000.306</b>	<b>14.412.587</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	6.000.306	14.412.587
<b>Disponeret i alt</b>	<b>6.000.306</b>	<b>14.412.587</b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>		2012	2011
<u>Note</u>		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
1	Investeringsejendom	200.000.000	200.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>200.000.000</u>	<u>200.000.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>200.000.000</u></b>	<b><u>200.000.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttet virksomhed	731.401	3.175.398
	Andre tilgodehavender	1.856.114	594.481
	Tilgodehavender i alt	<u>2.587.515</u>	<u>3.769.879</u>
	Likvide beholdninger	<u>5.660.516</u>	<u>0</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>8.248.031</u></b>	<b><u>3.769.879</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>208.248.031</u></b>	<b><u>203.769.879</u></b>

**Balance 31. december**


---

<b>Passiver</b>		2012	2011
<u>Note</u>		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
2	Kontant andel af stamkapital	40.000	40.000
3	Overført resultat	<u>27.123.858</u>	<u>27.861.046</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>27.163.858</u></b>	<b><u>27.901.046</u></b>
 <b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitut	119.597.370	117.788.198
	Huslejedepositum	<u>6.680.826</u>	<u>6.155.145</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>126.278.196</u>	<u>123.943.343</u>
	Gæld til pengeinstitut	35.033.569	37.662.354
	Anden gæld	<u>19.772.408</u>	<u>14.263.136</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>54.805.977</u>	<u>51.925.490</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>181.084.173</u></b>	<b><u>175.868.833</u></b>
	 <b>Passiver i alt</b>	 <b><u>208.248.031</u></b>	 <b><u>203.769.879</u></b>
 <b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			
<b>5 Finansielle risici</b>			

**Noter**

	<u>31/12 2012</u>	<u>31/12 2011</u>
<b>1. Investeringsejendom</b>		
Kostpris 1. januar	149.614.521	137.694.519
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>11.920.002</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>149.614.521</u></b>	<b><u>149.614.521</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar	50.385.479	45.838.387
Årets regulering til dagsværdi	<u>0</u>	<u>4.547.092</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december</b>	<b><u>50.385.479</u></b>	<b><u>50.385.479</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>200.000.000</u></b>	<b><u>200.000.000</u></b>
Anvendt afkastprocent ved værdiberegning	<u>6,9</u>	<u>6,5</u>

**2. Kontant andel af stamkapital**

Saldo 1. januar	<u>40.000</u>	<u>40.000</u>
	<b><u>40.000</u></b>	<b><u>40.000</u></b>

Stamkapitalen udgør 640 kommanditanparter a 100.000 kr. eller i alt 64.000.000 kr.

Borgervænget 5 - 7, København Ø 2004 ApS hæfter ubegrænset for alle selskabets forpligtelser.

Kommanditisternes hæftelse er begrænset til den tegnede andel af stamkapitalen med fradrag af den kontante indbetaling.

	<u>31/12 2012</u>	<u>31/12 2011</u>
<b>3. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	27.861.046	24.151.858
Årets overførte resultat	6.000.306	14.412.587
Regulering af værdi på renteswapaftale	<u>-6.737.494</u>	<u>-10.703.399</u>
	<b><u>27.123.858</u></b>	<b><u>27.861.046</u></b>

**4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 119.597 t.kr., er der givet pant i investeringsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 200.000 t.kr.

## Noter

---

### 5. Finansielle risici

#### Renterisici

Selskabet har indgået renteswapaftale fra variabel rente til fast rente. Renteswapaftalen er på 12.000 t.euro med en fast rente på 3,51 % p.a., der løber til 30. september 2021. I forhold til markedskursen på balancedagen har kontrakten en negativ værdi med 17.069 t.kr., der er indregnet under egenkapital og gæld.