

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

Årsrapport

2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. februar 2014.

Jesper Larsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 13. februar 2014

Bestyrelse

Hasse Kjærsgaard Larsen

Helle Glassau Larsen

Jesper Larsen

Komplementar

Borgervænget 5 - 7, København Ø 2004 ApS

Hasse Kjærsgaard Larsen
direktør

Jesper Larsen
direktør

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 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 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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 13. februar 2014

KRØYER PEDERSEN

Statsautoriserede Revisorer I/S

Hans Madsen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	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
Bestyrelse	Hasse Kjærsgaard Larsen, København Ø Helle Glassau Larsen, Holstebro Jesper Larsen, Holstebro
Komplementar	Borgervænget 5 - 7, København Ø 2004 ApS
Revision	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 rentekomkostninger ved en stigning i renten. Siden indgåelsen er renten faldet markant i regnskabsårene 2011 og 2012, medens der i regnskabsåret 2013 har været en stigning i renten, hvilket påvirker egenkapitalen positivt i regnskabsåret 2013 med 4,9 mio. kr.

Årets resultat udgør 6,4 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 og aflægges i danske kroner.

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.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører.

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

Værdiregulering af investeringsejendom

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 poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen 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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes 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>2013</u>	<u>2012</u>
Bruttofortjeneste	13.200.654	13.491.426
Værdiregulering af investeringsejendom	-1.375.788	-1.444.379
Administrationsomkostninger	-245.176	-210.185
Resultat før finansielle poster	11.579.690	11.836.862
Finansielle indtægter fra tilknyttet virksomhed	223.971	106.003
Finansielle indtægter i øvrigt	140	517
Finansielle omkostninger	-5.440.219	-5.943.076
Årets resultat	6.363.582	6.000.306
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	6.363.582	6.000.306
Disponeret i alt	6.363.582	6.000.306

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Anlægsaktiver		
1 Investeringsejendom	200.000.000	200.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>200.000.000</u>	<u>200.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>200.000.000</u>	<u>200.000.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende lejeindtægter	160.704	0
Tilgodehavender hos tilknyttet virksomhed	8.830.372	731.401
Andre tilgodehavender	<u>159.172</u>	<u>1.856.114</u>
Tilgodehavender i alt	<u>9.150.248</u>	<u>2.587.515</u>
Likvide beholdninger	<u>2.160.657</u>	<u>5.660.516</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>11.310.905</u>	<u>8.248.031</u>
Aktiver i alt	<u>211.310.905</u>	<u>208.248.031</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
2	Kontant andel af stamkapital	40.000	40.000
3	Overført resultat	<u>38.434.848</u>	<u>27.123.858</u>
	Egenkapital i alt	<u>38.474.848</u>	<u>27.163.858</u>
 Gældsforpligtelser			
4	Gæld til realkreditinstitut	120.971.765	119.597.370
4	Huslejedepositum	<u>6.801.030</u>	<u>6.680.826</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>127.772.795</u>	<u>126.278.196</u>
	Gæld til pengeinstitut	30.795.402	35.033.569
	Anden gæld	<u>14.267.860</u>	<u>19.772.408</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>45.063.262</u>	<u>54.805.977</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>172.836.057</u>	<u>181.084.173</u>
	Passiver i alt	<u>211.310.905</u>	<u>208.248.031</u>
 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
6 Finansielle risici			

Noter

	<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>
1. Investeringsejendom		
Kostpris 1. januar	<u>149.614.521</u>	<u>149.614.521</u>
Kostpris 31. december	<u>149.614.521</u>	<u>149.614.521</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar	<u>50.385.479</u>	<u>50.385.479</u>
Regulering til dagsværdi 31. december	<u>50.385.479</u>	<u>50.385.479</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>200.000.000</u>	<u>200.000.000</u>

Anvendt afkastprocent ved værdiberegning 6,7 6,9

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi tillægges deposita.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendoms- portefølje	Regnskabs- mæssig værdi	Regulering
6,0	220.000.000	200.000.000	20.000.000
6,5	206.000.000	200.000.000	6.000.000
7,0	192.000.000	200.000.000	-8.000.000

	<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>
2. Kontant andel af stamkapital		
Saldo 1. januar	<u>40.000</u>	<u>40.000</u>
	<u>40.000</u>	<u>40.000</u>

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.

Noter

	<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>
3. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	27.123.858	27.861.046
Årets overførte resultat	6.363.582	6.000.306
Regulering af værdi på renteswapaftale	<u>4.947.408</u>	<u>-6.737.494</u>
	<u>38.434.848</u>	<u>27.123.858</u>

4. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2013</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2012</u>
Gæld til realkreditinstitut	0	113.100.000	120.971.765	119.597.370
Huslejedepositum	<u>0</u>	<u>6.801.030</u>	<u>6.801.030</u>	<u>6.680.826</u>
	<u>0</u>	<u>119.901.030</u>	<u>127.772.795</u>	<u>126.278.196</u>

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 120.972 t.kr., er der givet pant i investeringsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 200.000 t.kr.

6. 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 12.121 t.kr., der er indregnet under egenkapital og gæld.