

# K/S Borgervænget 5 - 7, København Ø

CVR-nr. 28 10 66 29

## Årsrapport

2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. marts 2015.

---

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 2014</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2014 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 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.

København V, den 18. februar 2015

### **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 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.

#### **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.

#### **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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

Holstebro, den 18. februar 2015

**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 Sønder Boulevard 55 1720 København V  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**

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

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

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

Der var sidste år indgået en aftale med en af selskabets hovedlejere om leje af yderligere arealer, hvilket er den væsentligste årsag til stigningen i lejeindtægter.

Selskabets indgåede renteswapaftale om at fastlåse renten for 90 mio. kr. har som følge af et markant rentefald i 2014 påvirket egenkapitalen negativt i regnskabsåret 2014 med 6,6 mio. kr.

Årets resultat udgør 9,6 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.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af, at årsregnskabet vil give et mere retvisende billede af virksomhedens aktiver og forpligtelser, finansielle stilling og resultatet ændret på følgende områder:

Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter opdeles i omsætningsaktiver henholdsvis anlægsaktiver eller kortfristet henholdsvis langfristet gæld. Tidligere blev positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter alene klassificeret som andre tilgodehavender eller anden gæld under omsætningsaktiver eller kortfristet gæld.

Ovenstående ændringer har alene medført en ændring i opdelingen af kortfristet og langfristet gæld, mens ændringen ikke har påvirket virksomhedens aktiver og forpligtelser, finansielle stilling, resultat og præsentation af pengestrømme.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

### **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. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter opdeles endvidere i omsætningsaktiver henholdsvis anlægsaktiver eller kortfristet gæld henholdsvis langfristet gæld. Negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indregnes i tilknytning til prioritetsgælden.

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.

Resultater 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. Resultater 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, som anvendes til sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske tilknyttede virksomheder eller associerede virksomheder, 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**

Værdiregulering af investeringsejendom indeholder værdiregulering af ejendom og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendom.

#### **Administrationsomkostninger**

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelsen, kontorlokaler, kontoromkostninger samt afskrivninger.

#### **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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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 ”værdireguleringer af ejendomme”.

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

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


---

<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>14.701.267</b>	<b>13.200.654</b>
Værdiregulering af investeringsejendom	-206.142	-1.375.788
Administrationsomkostninger	<u>-292.821</u>	<u>-245.176</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>14.202.304</b>	<b>11.579.690</b>
Finansielle indtægter fra tilknyttet virksomhed	493.067	223.971
Finansielle indtægter i øvrigt	280.347	140
Finansielle omkostninger	<u>-5.400.496</u>	<u>-5.440.219</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>9.575.222</u></b>	<b><u>6.363.582</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	<u>9.575.222</u>	<u>6.363.582</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>9.575.222</u></b>	<b><u>6.363.582</u></b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>		<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
1	Investeringsejendom	<u>205.000.000</u>	<u>200.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>205.000.000</u>	<u>200.000.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>205.000.000</u></b>	<b><u>200.000.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavende lejeindtægter	54.512	160.704
	Tilgodehavender hos tilknyttet virksomhed	8.073.439	8.830.372
	Andre tilgodehavender	<u>64.696</u>	<u>159.172</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>8.192.647</u>	<u>9.150.248</u>
	Likvide beholdninger	<u>7.386.554</u>	<u>2.160.657</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>15.579.201</u></b>	<b><u>11.310.905</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>220.579.201</u></b>	<b><u>211.310.905</u></b>

**Balance 31. december**


---

<b>Passiver</b>		<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
2	Kontant andel af stamkapital	40.000	40.000
3	Overført resultat	<u>41.418.922</u>	<u>38.434.848</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>41.458.922</u></b>	<b><u>38.474.848</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
4	Gæld til realkreditinstitut og markedsværdi af renteswapaftale	140.877.798	133.092.900
4	Huslejedepositum	<u>7.146.331</u>	<u>6.801.030</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>148.024.129</u>	<u>139.893.930</u>
	Gæld til pengeinstitut	26.562.470	30.795.402
	Anden gæld	<u>4.533.680</u>	<u>2.146.725</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>31.096.150</u>	<u>32.942.127</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>179.120.279</u></b>	<b><u>172.836.057</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>220.579.201</u></b>	<b><u>211.310.905</u></b>
<b>5</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>6</b>	<b>Finansielle risici</b>		

## Noter

	<u>31/12 2014</u>	<u>31/12 2013</u>
<b>1. Investeringsejendom</b>		
Kostpris 1. januar	149.614.521	149.614.521
Tilgang i årets løb	<u>3.779.871</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>153.394.392</u></b>	<b><u>149.614.521</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar	50.385.479	50.385.479
Årets regulering til dagsværdi	<u>1.220.129</u>	<u>0</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december</b>	<b><u>51.605.608</u></b>	<b><u>50.385.479</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>205.000.000</u></b>	<b><u>200.000.000</u></b>

Anvendt afkastprocent ved værdiberegning 6,6 6,7

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 ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
6,0	225.000.000	205.000.000	20.000.000
6,5	210.000.000	205.000.000	5.000.000
7,0	196.000.000	205.000.000	-9.000.000

## Noter

	<u>31/12 2014</u>	<u>31/12 2013</u>
<b>2. Kontant andel af stamkapital</b>		
Saldo 1. januar	40.000	40.000
	<b>40.000</b>	<b>40.000</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 2014</u>	<u>31/12 2013</u>
<b>3. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	38.434.848	27.123.858
Årets overførte resultat	9.575.222	6.363.582
Regulering af værdi på renteswapaftale	-6.591.148	4.947.408
	<b>41.418.922</b>	<b>38.434.848</b>

## 4. Gældsforpligtelser

	<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 realkreditinstitut og markedsværdi af renteswapaftale	0	112.000.000	140.877.799	133.092.900
Huslejedepositum	0	0	7.146.331	6.801.030
	<b>0</b>	<b>112.000.000</b>	<b>148.024.130</b>	<b>139.893.930</b>

## 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 122.165 t.kr., er der givet pant i investeringsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 205.000 t.kr.

Selskabet har deponeret likvide beholdninger på i alt 7.387 t.kr. til sikkerhed for negativ værdi af renteswapaftale.

## Noter

---

### 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 18.712 t.kr., der er indregnet under egenkapital og gæld.