

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

Årsrapport

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. februar 2016.

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 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 12. februar 2016

Bestyrelse

Hasse Kjærsgaard Larsen

Helle Glassau Larsen

Jesper Larsen

Komplementar

Brovænget 5 - 7, København Ø 2004 ApS

Hasse Kjærsgaard Larsen
direktør

Jesper Larsen
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisten 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 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 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Holstebro, den 12. februar 2016

KRØYER PEDERSEN

Statsautoriserede Revisorer I/S
CVR-nr. 89 22 49 18

Hans Madsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	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
Bestyrelse	Hasse Kjærsgaard Larsen, København Ø Helle Glassau Larsen, Holstebro Jesper Larsen, Holstebro
Komplementar	Brovænget 5 - 7, København Ø 2004 ApS
Revision	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

Selskabets indgåede renteswapaftale om at fastlåse renter for 90 mio. kr. har i 2015 påvirket egenkapitalen positivt med 2,2 mio. kr., men markedsværdien af renteswapaftalen er på balancedagen negativ med 16,5 mio. kr.

Årets resultat udgør 7,5 mio.kr., som ledelsen anser for 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. 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendom

Værdiregulering af investeringsejendom indeholder værdireguleringer 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.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

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 nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendom måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af ejendom".

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	12.839.842	14.701.267
Værdiregulering af investeringsejendom	-48.480	-206.142
Administrationsomkostninger	-277.558	-292.821
Driftsresultat	12.513.804	14.202.304
Finansielle indtægter fra tilknyttet virksomhed	469.288	493.067
Finansielle indtægter i øvrigt	163	280.347
Finansielle omkostninger	-5.493.137	-5.400.496
Årets resultat	7.490.118	9.575.222
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	7.490.118	9.575.222
Disponeret i alt	7.490.118	9.575.222

Balance 31. december

Aktiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
1	Investeringsejendom	<u>205.000.000</u>	<u>205.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>205.000.000</u>	<u>205.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>205.000.000</u>	<u>205.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende lejeindtægter	0	54.512
	Tilgodehavender hos tilknyttet virksomhed	11.142.727	8.073.439
	Andre tilgodehavender	<u>271.020</u>	<u>64.696</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>11.413.747</u>	<u>8.192.647</u>
	Likvide beholdninger	<u>6.086.717</u>	<u>7.386.554</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>17.500.464</u>	<u>15.579.201</u>
	Aktiver i alt	<u>222.500.464</u>	<u>220.579.201</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital		
2 Kontant andel af stamkapital	40.000	40.000
3 Overført resultat	51.100.055	41.418.922
Egenkapital i alt	<u>51.140.055</u>	<u>41.458.922</u>
Gældsforpligtelser		
4 Gæld til realkreditinstitut og markedsværdi af renteswapaftale	138.998.415	140.877.798
4 Huslejedepositum	7.429.074	7.146.331
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>146.427.489</u>	<u>148.024.129</u>
Gæld til pengeinstitut	22.403.952	26.562.470
Anden gæld	2.528.968	4.533.680
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>24.932.920</u>	<u>31.096.150</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>171.360.409</u>	<u>179.120.279</u>
Passiver i alt	<u>222.500.464</u>	<u>220.579.201</u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6 Finansielle risici

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Investeringsejendom		
Kostpris 1. januar	153.394.392	149.614.521
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>3.779.871</u>
Kostpris 31. december	<u>153.394.392</u>	<u>153.394.392</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar	51.605.608	50.385.479
Årets regulering til dagsværdi	<u>0</u>	<u>1.220.129</u>
Regulering til dagsværdi 31. december	<u>51.605.608</u>	<u>51.605.608</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>205.000.000</u>	<u>205.000.000</u>

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 korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatsen er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 6,75

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	228.000.000	205.000.000	23.000.000
6,5	212.000.000	205.000.000	7.000.000
7,0	197.000.000	205.000.000	-8.000.000

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
2. Kontant andel af stamkapital		
Saldo 1. januar	40.000	40.000
	40.000	40.000

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 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
3. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	41.418.922	38.434.848
Årets overførte resultat	7.490.118	9.575.222
Regulering af værdi på renteswapaftale	2.191.015	-6.591.148
	51.100.055	41.418.922

4. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitut og markedsværdi af renteswapaftale	0	104.000.000	138.998.416	140.877.799
Huslejedepositum	0	7.429.074	7.429.074	7.146.331
	0	111.429.074	146.427.490	148.024.130

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 122.477 t.kr., er der givet pant i investeringsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 205.000 t.kr.

Selskabet har deponeret likvide beholdninger på i alt 6.087 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 16.521 t.kr., der er indregnet under egenkapital og gæld.