

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

2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. februar 2017.

Jesper Larsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 23. januar 2017

Bestyrelse

Hasse Kjærsgaard Larsen

Helle Glassau Larsen

Jesper Larsen

Komplementar

Borgervænget 5 - 7, København Ø 2004 ApS

Hasse Kjærsgaard Larsen

Jesper Larsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisten i K/S Borgervænget 5 - 7, København Ø

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Borgervænget 5 - 7, København Ø for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Holstebro, den 23. januar 2017

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	Borgervænget 5 - 7, København Ø 2004 ApS
Revision	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
Modervirksomhed	Property Partners Opsa ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 64.177 t.kr. mod 12.840 t.kr. sidste år. Årets resultat udgør et overskud på 7.660 t.kr. mod 7.490 t.kr. sidste år.

Selskabet har i årets løb afhændet investeringsejendommen.

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 klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

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

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, som anvendes til sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske tilknyttede virksomheder eller associerede virksomheder, indregnes direkte i egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter fratrukket ejendomsomkostninger.

Når resultatet af en entreprisekontrakt ikke kan opgøres pålideligt, indregnes nettoomsætningen kun svarende til de medgåede omkostninger, i det omfang det er sandsynligt, at de vil blive genindvundet.

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 varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

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.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. 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. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttofortjeneste	64.177.089	12.839.842
Værdiregulering af investeringsejendomme	-50.281.833	-48.480
Administrationsomkostninger	-346.341	-277.558
Resultat før finansielle poster	13.548.915	12.513.804
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	857.892	469.288
Andre finansielle indtægter	219.700	163
Øvrige finansielle omkostninger	-6.966.256	-5.493.137
Årets resultat	7.660.251	7.490.118
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	7.660.251	7.490.118
Disponeret i alt	7.660.251	7.490.118

Balance 31. december

Aktiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
1	Investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>205.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>205.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>205.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	10.589.737	11.142.727
	Andre tilgodehavender	<u>41.273</u>	<u>271.020</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>10.631.010</u>	<u>11.413.747</u>
	Likvide beholdninger	<u>5.690.386</u>	<u>6.086.717</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>16.321.396</u>	<u>17.500.464</u>
	Aktiver i alt	<u>16.321.396</u>	<u>222.500.464</u>

Balance 31. december

Passiver	2016	2015
<u>Note</u>	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital		
2 Virksomhedskapital	40.000	40.000
3 Overført resultat	538.608	51.100.055
Egenkapital i alt	<u>578.608</u>	<u>51.140.055</u>
Gældsforpligtelser		
4 Gæld til realkreditinstitutter	12.133.485	138.998.415
Deposita	0	7.429.074
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>12.133.485</u>	<u>146.427.489</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	3.235.000	0
Gæld til pengeinstitutter	0	22.403.951
Anden gæld	374.303	2.528.969
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.609.303</u>	<u>24.932.920</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>15.742.788</u>	<u>171.360.409</u>
Passiver i alt	<u>16.321.396</u>	<u>222.500.464</u>
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Finansielle risici		

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	153.394.392	153.394.392
Afgang i årets løb	<u>-153.394.392</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december	<u>0</u>	<u>153.394.392</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar	51.605.608	51.605.608
Årets regulering til dagsværdi	<u>-51.605.608</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 31. december	<u>0</u>	<u>51.605.608</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>0</u>	<u>205.000.000</u>
2. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar	<u>40.000</u>	<u>40.000</u>
	<u>40.000</u>	<u>40.000</u>
3. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	51.100.056	41.418.922
Årets overførte resultat	7.660.251	7.490.118
Udlodning til kommanditist	-59.374.482	0
Regulering af værdi på renteswapaftale	<u>1.152.783</u>	<u>2.191.015</u>
	<u>538.608</u>	<u>51.100.055</u>
4. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	15.368.485	138.998.415
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-3.235.000</u>	<u>0</u>
	<u>12.133.485</u>	<u>138.998.415</u>

Noter

5. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har deponeret likvide beholdninger på i alt 4.612 t.kr. til sikkerhed for negativ værdi af renteswap.

Selskabet har deponeret likvide beholdninger på i alt 1.000 t.kr. til sikkerhed for gennemførelse af ejendomshandel.

6. **Finansielle risici**

Renterisici

Selskabet har indgået renteswapaftale fra variabel rente til fast rente. Renteswappen er på 12.000 euro med en fast rente på 3,51 % p.a., der løber til 30. september 2021. I forhold til markedskursen på balancedagen har kontraten en negativ værdi med 15.368 kr., der er indregnet under egenkapitalen og gæld.