



**K/S Nørrebrogade 51, København**

c/o DATEA AS  
Lyngby Hovedgade 4  
2800 Kgs. Lyngby

(CVR nr. 26 23 95 59)

**Årsrapport for perioden**

**1. januar 2012 - 31. december 2012**

12. regnskabsår

Godkendt på generalforsamlingen  
13. marts 2013

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jan Tilly', written over a horizontal line.

Dirigent

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring	4
Selskabsoplysninger	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalforklaring	12
Noter	13

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsregnskab for 2012 for K/S Nørrebrogade 51, København.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige, ligesom årsregnskabet efter vores opfattelse indeholder de oplysninger der er relevante for at bedømme selskabets økonomiske forhold. Det er derfor vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2012.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 13. marts 2013

Bestyrelse:



Niels K. Thygesen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Nørrebrogade 51, København.

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Nørrebrogade 51, København for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 en 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 virksomhedens 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 virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere en 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 13. marts 2013

**Ernst & Young**

Godkendt Revisionspartnerselskab



Henrik Reedtz

Statsautoriseret revisor

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	<b>K/S Nørrebrogade 51, København</b> c/o DATEA AS Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby  CVR-nummer: 26 23 95 59 Hjemsted: Lyngby-Taarbæk Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Revision</b>	<b>Ernst &amp; Young</b> Godkendt Revisionspartnerselskab Gyngemose Parkvej 50 2860 Søborg
<b>Generalforsamling</b>	<b>Ordinær generalforsamling afholdes</b> <b>13. marts 2013 hos:</b> DATEA AS Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby
<b>Bestyrelse</b>	<b>Niels K. Thygesen</b> Gyvelbakken 7 3460 Birkerød
<b>Bankforbindelse</b>	Danske Bank
<b>Hovedaktivitet</b>	Udlejning af fast ejendom

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder, samt kommanditselskabets vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Der er i øvrigt anvendt nedenstående vurderingsprincipper :

### Resultatopgørelsen

#### **Lejeindtægter**

Lejeindtægter omfatter opkrævet leje ved udlejning af ejendommen. Opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger m.v. optages i balancen.

#### **Driftsomkostninger**

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikringer og vedligeholdelse i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af fællesregnskabet.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ledelse og administration af selskabet m.v.

#### **Værdireguleringer**

Værdireguleringer omfatter årets regulering af ejendom og prioritetsgæld til dagsværdi.

## Balancen

### **Investeringsejendom**

Investeringsejendommen værdiansættes til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen i samarbejde med rådgivere i ejendomsbranchen.

Målingen sker på baggrund af en afkastbaseret 10-årig cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af ejendommen tilbagediskonteres. De enkelte års cash flow kapitaliseres med et fastsat markedsbaseret afkastkrav.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Gæld til realkredit- og finansieringsinstitutter, herunder finansielle instrumenter der anvendes til afdækning af renterisiko, måles til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer".

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede selskaber samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

### **Skat**

Regnskabet indeholder ikke skat, idet kommanditselskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt. De enkelte kommanditister medtager resultatet fra kommanditselskabet i deres respektive indkomstopgørelser.

### **Resultatfordeling og andel i egenkapital**

Årets resultat samt balanceposter er fordelt blandt kommanditisterne i forhold til deres andel af kommanditkapitalen.

**RESULTATOPGØRELSE 1. januar 2012 - 31. december 2012**

	Note	2012 kr.	2011 t.kr.
Lejeindtægter		2.282.242	2.574
Driftsomkostninger		-49.460	-329
Andre eksterne omkostninger		<u>-243.654</u>	<u>-308</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		1.989.128	1.937
Afskrivninger		0	-216
Værdireguleringer	1	<u>-1.443.000</u>	<u>4.504</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		546.128	6.225
Finansieringsindtægter		11.000	0
Finansieringsomkostninger		<u>-724.000</u>	<u>-851</u>
<b>Årets resultat</b>		<u><u>-166.872</u></u>	<u><u>5.374</u></u>
<b>Resultatdisponering</b>			
Årets resultat		-166.872	5.374
Overført fra tidligere år		<u>17.232.236</u>	<u>11.858</u>
<b>Til disposition</b>		<u><u>17.065.364</u></u>	<u><u>17.232</u></u>
Fordeles således:			
Overført resultat		<u>17.065.364</u>	<u>17.232</u>
<b>Disponeret</b>		<u><u>17.065.364</u></u>	<u><u>17.232</u></u>

**BALANCE pr. 31. december 2012**

	Note	2012 kr.	2011 t.kr.
<b>AKTIVER</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	1/3	<u>45.100.000</u>	<u>46.543</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>45.100.000</u>	<u>46.543</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<u>45.100.000</u>	<u>46.543</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender	4	<u>296.820</u>	<u>393</u>
Tilgodehavender		<u>296.820</u>	<u>393</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<u>296.820</u>	<u>393</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><u>45.396.820</u></u>	<u><u>46.936</u></u>

**BALANCE pr. 31. december 2012**

	Note	2012 kr.	2011 t.kr.
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b> (Kommanditkapitalen udgør kr. 12.000.000)			
Opkrævet del af kommanditkapitalen		3.360.000	3.360
Overført resultat i alt		<u>17.065.365</u>	<u>17.232</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<u>20.425.365</u>	<u>20.592</u>
<b>Gæld</b>			
<b>Langfristet gæld</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	5	<u>21.790.270</u>	<u>23.314</u>
<b>Langfristet gæld</b>		<u>21.790.270</u>	<u>23.314</u>
<b>Kortfristet gæld</b>			
Prioritetsgæld	6	1.215.184	1.161
Gæld til pengeinstitutter		419.185	281
Anden gæld		<u>1.546.816</u>	<u>1.588</u>
<b>Kortfristet gæld</b>		<u>3.181.185</u>	<u>3.030</u>
<b>GÆLD I ALT</b>		<u>24.971.455</u>	<u>26.344</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u>45.396.820</u>	<u>46.936</u>
Personaleforhold	2		
Sikkerhedsstillelser	7		
Andre forpligtelser	8		
Nærtstående parter	9		

## EGENKAPITALFORKLARING

	2012 kr.	2011 t.kr.
Optrævet del af kommanditkapital primo	<u>3.360.000</u>	<u>3.360</u>
Optrævet del af kommanditkapital ultimo	<u>3.360.000</u>	<u>3.360</u>
Overført resultat tidligere år	17.232.236	11.858
Overført af årets resultat	<u>-166.871</u>	<u>5.374</u>
Overført resultat i alt	<u>17.065.365</u>	<u>17.232</u>
Egenkapital i alt	<u><u>20.425.365</u></u>	<u><u>20.592</u></u>

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	2012 kr.	2011 t.kr.
<b>1 Værdireguleringer</b>		
Opskrivning af ejendom	0	4.504
Nedskrivning af ejendom	<u>-1.443.000</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer	<u><u>-1.443.000</u></u>	<u><u>4.504</u></u>
Ved fastlæggelse af dagsværdien for ejendommen er følgende forrentningskrav anvendt: Nørrebrogade 51, 2200 København N	<u>6,75%</u>	<u>8,00%</u>

## 2 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

Der er ikke udbetalt vederlag til bestyrelsen.

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	2012 kr.	2011 t.kr.
<b>3 Investeringsejendomme</b>		
Saldo pr. 1/1 2012	30.216.738	30.217
Årets tilgang, bygning	0	0
Årets afgang, bygning	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris pr. 31/12 2012	<u>30.216.738</u>	<u>30.217</u>
Opskrivninger		
Opskrivninger pr. 1/1 2012	16.326.262	11.822
Årets opskrivninger	0	4.504
Tilbageførte opskrivninger	<u>-1.443.000</u>	<u>0</u>
Opskrivninger pr. 31/12 2012	<u>14.883.262</u>	<u>16.326</u>
Værdiregulering pr. 31/12 2012	<u>14.883.262</u>	<u>16.326</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2012	<u><u>45.100.000</u></u>	<u><u>46.543</u></u>
Inventar, anskaffelsessum, primo	<u>2.164.149</u>	<u>2.164</u>
Anskaffelsessum ultimo	<u>2.164.149</u>	<u>2.164</u>
Afskrivning primo, inventar	-2.164.149	-1.948
Årets afskrivning, inventar	<u>0</u>	<u>-216</u>
Ned- og afskrivninger ultimo	<u>-2.164.149</u>	<u>-2.164</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

**NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN**

	2012 kr.	2011 t.kr.
<b>4 Tilgodehavender</b>		
Huslejedebitorer	53.695	189
Diverse tilgodehavender	880	0
Hensættelse til tab	-61.595	-64
Forsikringskader	269.965	268
Varmeregnskab	33.875	0
Tilgodehavender i alt	<u>296.820</u>	<u>393</u>
<b>5 Prioritetsgæld, langfristet</b>		
BRFkredit 0034-207-811 / 14.839.400	13.948.402	14.839
BRFkredit 0034-360-774 / 9.635.600	9.057.052	9.636
Prioritetsgæld, nominel	<u>23.005.454</u>	<u>24.475</u>
Kursregulering primo	0	0
Årets kursregulering	0	0
Kursregulering ultimo	0	0
Prioritetsgæld, kursreguleret	23.005.454	24.475
Heraf kortfristet del	<u>-1.215.184</u>	<u>-1.161</u>
Prioritetsgæld	<u>21.790.270</u>	<u>23.314</u>
Af prioritetsgælden forfalder t.kr. 16.648 efter 5 år.		
<b>6 Prioritetsgæld, kortfristet</b>		
Kortfristet del af langfristet gæld	<u>1.215.184</u>	<u>1.161</u>
Prioritetsgæld	<u>1.215.184</u>	<u>1.161</u>

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

### NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

#### 7 Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.kr. 45.397 samt den ikke indbetalte andel af kommanditkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

#### 8 Andre forpligtelser

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapport og noter.

#### 9 Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse:

K/S Nørrebrogade 51, København har ingen nærtstående parter med bestemmende indflydelse.

Øvrige nærtstående parter som K/S Nørrebrogade 51, København har haft transaktioner med i regnskabsåret: Mellemregning med Nørrebrogade 51, 2001 ApS.

Alle transaktioner er foregået på markedsmæssige vilkår.