



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 2013 - 31. december 2013

13. regnskabsår

Godkendt på generalforsamlingen
5. marts 2014

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

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE**SIDE**

Ledespåtegning	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 2013 for K/S Nørrebrogade 51, København.

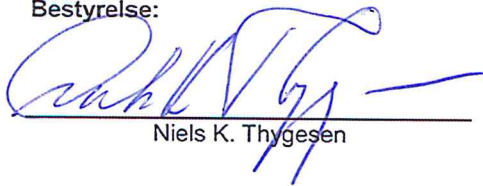
Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 2013.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 5. marts 2014

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 2013 - 31. december 2013, 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER - FORTSAT

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 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 5. marts 2014

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab



Henrik Reedtz

Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Nørrebrogade 51, København c/o DATEA AS Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby CVR-nummer: 26 23 95 59 Hjemsted: Lyngby-Taarbæk Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Gyngemose Parkvej 50 2860 Søborg
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 5. marts 2014 hos: DATEA AS Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby
Bestyrelse	Niels K. Thygesen Gyvelbakken 7 3460 Birkerød
Bankforbindelse	Danske Bank
Hovedaktivitet	Udlejning af fast ejendom

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 amoriseret kostpris; der sædvanligvis svarer til nominal 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 2013 - 31. december 2013

	Note	2013 kr.	2012 t.kr.
Lejeindtægter		3.039.102	2.282
Driftsomkostninger		-220.935	-49
Andre eksterne omkostninger		-262.518	-243
Bruttofortjeneste		2.555.649	1.990
Værdireguleringer	1	0	-1.443
Resultat før finansielle poster		2.555.649	547
Finansieringsindtægter		0	11
Finansieringsomkostninger		-503.708	-725
Årets resultat		2.051.941	-167
Resultatdisponering			
Årets resultat		2.051.941	-167
Overført fra tidligere år		17.065.365	17.232
Til disposition		19.117.306	17.065
Fordeles således:			
Overført resultat		19.117.306	17.065
Disponeret		19.117.306	17.065

BALANCE pr. 31. december 2013

	Note	2013 kr.	2012 t.kr.
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	1/3	<u>45.100.000</u>	<u>45.100</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>45.100.000</u>	<u>45.100</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>45.100.000</u>	<u>45.100</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender	4	<u>121.611</u>	<u>297</u>
Likvide beholdninger		<u>201.687</u>	<u>0</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>323.298</u>	<u>297</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>45.423.298</u></u>	<u><u>45.397</u></u>

BALANCE pr. 31. december 2013

	Note	2013 kr.	2012 t.kr.
PASSIVER			
Egenkapital (Kommanditkapitalen udgør kr. 12.000.000)			
Optrævet del af kommanditkapitalen		3.360.000	3.360
Overført resultat i alt		<u>19.117.306</u>	<u>17.065</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>22.477.306</u>	<u>20.425</u>
Gæld			
Langfristet gæld			
Gæld til realkreditinstitutter	5	<u>20.144.020</u>	<u>21.790</u>
Langfristet gæld		<u>20.144.020</u>	<u>21.790</u>
Kortfristet gæld			
Prioritetsgæld	6	1.271.410	1.215
Gæld til pengeinstitutter		0	419
Anden gæld		<u>1.530.562</u>	<u>1.548</u>
Kortfristet gæld		<u>2.801.972</u>	<u>3.182</u>
GÆLD I ALT		<u>22.945.992</u>	<u>24.972</u>
PASSIVER I ALT		<u>45.423.298</u>	<u>45.397</u>
Personaleforhold	2		
Sikkerhedsstillelser	7		
Andre forpligtelser	8		
Nærtstående parter	9		

EGENKAPITALFORKLARING

	2013 kr.	2012 t.kr.
Opkrævet del af kommanditkapital primo	<u>3.360.000</u>	<u>3.360</u>
Opkrævet del af kommanditkapital ultimo	<u>3.360.000</u>	<u>3.360</u>
Overført resultat tidligere år	17.065.365	17.232
Overført af årets resultat	<u>2.051.941</u>	<u>-167</u>
Overført resultat i alt	<u>19.117.306</u>	<u>17.065</u>
Egenkapital i alt	<u><u>22.477.306</u></u>	<u><u>20.425</u></u>

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	2013 kr.	2012 t.kr.
1 Værdireguleringer		
Nedskrivning af ejendom	<u>0</u>	<u>-1.443</u>
Værdireguleringer	<u>0</u>	<u>-1.443</u>
Ved fastlæggelse af dagsværdien for ejendommen er følgende forrentningskrav anvendt: Nørrebrogade 51, 2200 København N	<u>7,00%</u>	<u>6,75%</u>

2 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

Der er ikke udbetalt vederlag til bestyrelsen.

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	2013 kr.	2012 t.kr.
3 Investeringsejendomme		
Saldo pr. 1/1 2013	30.216.737	30.217
Årets tilgang, bygning	0	0
Årets afgang, bygning	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris pr. 31/12 2013	<u>30.216.737</u>	<u>30.217</u>
Opskrivninger		
Opskrivninger pr. 1/1 2013	14.883.263	16.326
Årets opskrivninger	0	0
Tilbageførte opskrivninger	<u>0</u>	<u>-1.443</u>
Opskrivninger pr. 31/12 2013	<u>14.883.263</u>	<u>14.883</u>
Værdiregulering pr. 31/12 2013	<u>14.883.263</u>	<u>14.883</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2013	<u><u>45.100.000</u></u>	<u><u>45.100</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	-2.164
Årets afskrivning, inventar	<u>0</u>	<u>0</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

	2013 kr.	2012 t.kr.
4 Tilgodehavender		
Huslejedebitorer	108.669	54
Diverse tilgodehavender	0	1
Hensættelse til tab	0	-62
Afregning fællesregnskab	0	270
Varmeregnskab	12.943	34
	<u>121.612</u>	<u>297</u>
Tilgodehavender i alt	<u>121.612</u>	<u>297</u>
5 Prioritetsgæld, langfristet		
BRFkredit 0034-207-811 / 14.839.400	12.984.357	13.948
BRFkredit 0034-360-774 / 9.635.600	8.431.073	9.057
	<u>21.415.430</u>	<u>23.005</u>
Prioritetsgæld, nominal	<u>21.415.430</u>	<u>23.005</u>
Kursregulering primo	0	0
Årets kursregulering	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Kursregulering ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Prioritetsgæld, kursreguleret	21.415.430	23.005
Heraf kortfristet del	<u>-1.271.410</u>	<u>-1.215</u>
Prioritetsgæld	<u>20.144.020</u>	<u>21.790</u>
Af prioritetsgælden forfalder t.kr. 15.123 efter 5 år.		
6 Prioritetsgæld, kortfristet		
Kortfristet del af langfristet gæld	<u>1.271.410</u>	<u>1.215</u>
Prioritetsgæld	<u>1.271.410</u>	<u>1.215</u>

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

7 Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.kr. 45.423 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: Mellemlægning med Nørrebrogade 51, 2001 ApS.

Alle transaktioner er foregået på markedsmæssige vilkår.