



**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 2014 - 31. december 2014**

**14. regnskabsår**

Godkendt på generalforsamlingen  
2. juni 2015

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

Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

## SIDE

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 2014 for K/S Nørrebrogade 51, København.

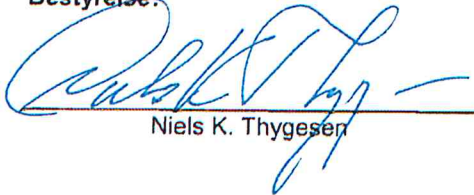
Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 2014.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 02.06 2015

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 2014 - 31. december 2014, 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.

## 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion skal vi henlede opmærksomheden på note 1, hvoraf fremgår at der er betydelig usikkerhed om lejers betalingsevne og dermed mulighed for at gennemføre facade-renoveringen af ejendommen indenfor den fastsatte frist, hvilket kan medføre, at det regnskabs-mæssige tab ved salg af ejendommen forøges.

København, den 02.06 2015

**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 Osvald Helmuths Vej 4 2000 Frederiksberg
<b>Generalforsamling</b>	<b>Ordinær generalforsamling afholdes</b> <b>2. juni 2015 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

## ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

### 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - FORTSAT

### 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 amoritseret 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 2014 - 31. december 2014

	Note	2014 kr.	2013 t.kr.
Lejeindtægter		2.861.197	3.039
Driftsomkostninger		-261.585	-221
Andre eksterne omkostninger		<u>-231.444</u>	<u>-262</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		2.368.168	2.556
Værdireguleringer	2	<u>-7.093.123</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		-4.724.955	2.556
Finansieringsindtægter		125.314	0
Finansieringsomkostninger		<u>-436.422</u>	<u>-504</u>
<b>Årets resultat</b>		<u><u>-5.036.063</u></u>	<u><u>2.052</u></u>
<b>Resultatdisponering</b>			
Årets resultat		-5.036.063	2.052
Overført fra tidligere år		<u>19.117.306</u>	<u>17.065</u>
<b>Til disposition</b>		<u><u>14.081.243</u></u>	<u><u>19.117</u></u>
Fordeles således:			
Overført resultat		<u>14.081.243</u>	<u>19.117</u>
<b>Disponeret</b>		<u><u>14.081.243</u></u>	<u><u>19.117</u></u>

BALANCE pr. 31. december 2014

	Note	2014 kr.	2013 t.kr.
<b>AKTIVER</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme	1/4	<u>0</u>	<u>45.100</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>45.100</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<u>0</u>	<u>45.100</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Tilgodehavender		<u>40.333.510</u>	<u>122</u>
Likvide beholdninger		<u>297.984</u>	<u>201</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<u>40.631.494</u>	<u>323</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><u>40.631.494</u></u>	<u><u>45.423</u></u>

BALANCE pr. 31. december 2014

	Note	2014 kr.	2013 f.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>14.081.243</u>	<u>19.117</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<u>17.441.243</u>	<u>22.477</u>
<b>Gæld</b>			
<b>Langfristet gæld</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	6	<u>0</u>	<u>20.144</u>
<b>Langfristet gæld</b>		<u>0</u>	<u>20.144</u>
<b>Kortfristet gæld</b>			
Prioritetsgæld	7	20.007.675	1.271
Anden gæld		<u>3.182.576</u>	<u>1.531</u>
<b>Kortfristet gæld</b>		<u>23.190.251</u>	<u>2.802</u>
<b>GÆLD I ALT</b>		<u>23.190.251</u>	<u>22.946</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u>40.631.494</u>	<u>45.423</u>
Personaleforhold	3		
Andre forpligtelser	8		
Nærtstående parter	9		

## EGENKAPITALFORKLARING

	2014 kr.	2013 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	19.117.306	17.065
Overført af årets resultat	<u>-5.036.063</u>	<u>2.052</u>
Overført resultat i alt	<u>14.081.243</u>	<u>19.117</u>
Egenkapital i alt	<u><u>17.441.243</u></u>	<u><u>22.477</u></u>

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har pr. 31. december 2014 afhændet ejendommen.

Som en del af lejekontrakten har en lejer i 2012 forpligtet sig til at foretage facaderenovering af ejendommen. Af købsaftalen fremgår, at lejer inden 1. oktober 2015 skal have gennemført facaderenoveringen eller acceptere en lejestigning. Lejer har tilkendegivet, at ville udføre facaderenoveringen. Til sikkerhed herfor er deponeret 1.1 mio. kr. af købesummen, der tilfalder køber i tilfælde af, at renoveringen ikke udføres som forudsat i købsaftalen.

Der er betydelig usikkerhed om lejers betalingsevne og dermed mulighed for at gennemføre renoveringen indenfor den fastsatte frist, hvilket kan medføre, at det regnskabsmæssige tab ved salg af ejendommen forøges. Baseret på drøftelser med lejer er det imidlertid ledelsens forventning, at renoveringen vil blive gennemført af lejer som forudsat i købsaftalen.

	2014 kr.	2013 t.kr.
<b>2 Værdireguleringer</b>		
Opskrivning af ejendom	0	0
Tab ved salg af ejendom	-6.893.750	0
Regulering af gæld til dagsværdi	<u>-199.373</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer	<u>-7.093.123</u>	<u>0</u>

### 3 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

Der er ikke udbetalt vederlag til bestyrelsen.

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	2014 kr.	2013 t.kr.
<b>4 Investeringsejendomme</b>		
Saldo pr. 1/1 2014	25.216.737	25.217
Tilgang primo, bygning	5.000.000	5.000
Årets tilgang, bygning	0	0
Årets afgang, bygning	-30.216.737	0
	<u>0</u>	<u>30.217</u>
Kostpris pr. 31/12 2014		
Opskrivninger		
Opskrivninger pr. 1/1 2014	14.883.263	14.883
Årets opskrivninger	0	0
Realiserede opskrivninger ved salg	-14.883.263	0
	<u>0</u>	<u>14.883</u>
Opskrivninger pr. 31/12 2014		
Værdiregulering pr. 31/12 2014	0	14.883
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2014	<u>0</u>	<u>45.100</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	0	0
Ned- og afskrivninger ultimo	<u>-2.164.149</u>	<u>-2.164</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	2014 kr.	2013 t.kr.
<b>5 Tilgodehavender</b>		
Huslejedebitorer	156.655	109
Forsikring	41.875	0
Beregnete renter	125.211	0
Tilgodehavende købesum ved salg	38.500.000	0
Fællesregnskab	67.331	0
Varmeregnskab	92.336	13
Depon.konto Andersen Partners	250.103	0
Særskilt depon.konto Andersen Partners	1.100.000	0
	<u>40.333.511</u>	<u>122</u>
<b>6 Prioritetsgæld, langfristet</b>		
BRFkredit 0034-207-811 / 14.839.400	12.009.941	12.984
BRFkredit 0034-360-774 / 9.635.600	7.798.361	8.431
	<u>19.808.302</u>	<u>21.415</u>
Prioritetsgæld, nominel		
Kursregulering primo	0	0
Årets kursregulering	199.373	0
	<u>199.373</u>	<u>0</u>
Kursregulering ultimo		
	<u>199.373</u>	<u>0</u>
Prioritetsgæld, kursreguleret	20.007.675	21.415
Heraf kortfristet del	-20.007.675	-1.271
	<u>0</u>	<u>20.144</u>
Prioritetsgæld		
	<u>0</u>	<u>20.144</u>
<b>7 Prioritetsgæld, kortfristet</b>		
Kortfristet del af langfristet gæld	20.007.675	1.271
	<u>20.007.675</u>	<u>1.271</u>
Prioritetsgæld		
	<u>20.007.675</u>	<u>1.271</u>

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

### 8 Andre forpligtelser

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

Af købesummen er 1.1 mio kr. deponeret på en spærret konto indtil en række udberingsarbejder er gennemført

### 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.