

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015**

**K/S DANTES PLADS 4 MFL.**

**H.C. ANDERSENS BOULEVARD 33**

**1780 KØBENHAVN V**

**CVR-nr. 12 11 77 36**

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den 8/6 2016



ULRIK NØRHØRD  
Dirigents navn tillige med blokbogstaver

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4-5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6-8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	9
Balance pr. 31. december 2015	10-11
Noter	12-13

**Selskab**

K/S Dantes Plads 4 mfl.  
H.C. Andersens Boulevard 33  
1780 København V

CVR-nummer 12 11 77 36

27. regnskabsår

Hjemsted: København

**Selskabets komplementar**

ApS SPKR 4 nr. 1573

**Bestyrelse**

Tage Nørgaard

Ulrik Nørgaard

Camilla Louise Mathiesen

**Revision**

inforevision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Buddingevej 312  
2860 Søborg  
CVR-nr. 19263096

Sten Pedersen, statsautoriseret revisor  
Vicky Werfel, statsautoriseret revisor

**Hovedaktiviteter**

K/S Dantes Plads 4 mfl.'s hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været at udleje og administrere ejendommene H.C. Andersens Boulevard 33 og Dantes Plads 4.

**Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et positivt resultat, hvilket har indfriet de forventninger, der var stillet til året.

**Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke indtrådt betydningsfulde begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2015.

**Den forventede udvikling**

Der forventes en positiv udvikling i næste regnskabsår.

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for K/S Dantes Plads 4 mfl..

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


Det er vor 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

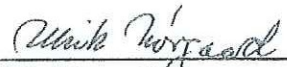
København K, den

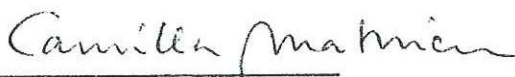
Som komplementar

  
\_\_\_\_\_  
ApS SPKR 4 nr. 1573  
Ulrik Nørgaard

I bestyrelsen

  
\_\_\_\_\_  
Tage Nørgaard

  
\_\_\_\_\_  
Ulrik Nørgaard

  
\_\_\_\_\_  
Camilla Louise Mathiesen

## Til kapitalejerne i K/S Dantes Plads 4 mfl.

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Dantes Plads 4 mfl. 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 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 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 kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af kommanditselskabets 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.

Søborg, den 4. maj 2016

**info**revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab

(CVR-nr. 19263096)

  
Sten Pedersen  
statsautoriseret revisor

  
Vicky Werfel  
statsautoriseret revisor

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### **GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### **VALUTAOMREGNING**

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.



## RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

### Lejeindtægter og ejendomsomkostninger

Lejeindtægter omfatter opkrævet husleje vedrørende regnskabsåret.

Ejendomsomkostninger omfatter de til ejendommene direkte henførbare driftsomkostninger.

### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

### Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab samt amortisering af gæld til realkreditinstitutter.

Urealiserede kursfortjenester og tab på finansielle kontrakter indregnes under finansielle poster samt indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender eller anden gæld.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da dette påhviler den enkelte kommanditist.

**BALANCEN**

Balancen er opstillet i kontoform.

**AKTIVER****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Aktiverne afskrives lineært over deres forventede brugstid:

Grunde og bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4-8 år

Småanskaffelser under kr. 12.800 er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Fortjeneste/tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under bruttofortjeneste og andre driftsomkostninger.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**PASSIVER****Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter indregnes til låneprovenuet på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til realkreditinstitutter til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved omregning til den effektive rente på optagelsestidspunktet.

**Gældsforpligtelser i øvrigt**

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Note	2015	2014
Lejeindtægter	4.935.015	6.085.526
Direkte omkostninger	<u>-2.145.523</u>	<u>-1.388.168</u>
<b>DÆKNINGSBIDRAG</b>	<b>2.789.492</b>	<b>4.697.358</b>
Andre eksterne omkostninger	<u>-487.615</u>	<u>-297.301</u>
<b>INDTJENINGSBIDRAG</b>	<b>2.301.877</b>	<b>4.400.057</b>
1 Af- og nedskr. på materielle og immaterielle anlægsaktiver	<u>-597.518</u>	<u>-597.518</u>
<b>RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT</b>	<b>1.704.359</b>	<b>3.802.539</b>
Andre finansielle indtægter	356	1.046
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-954.857</u>	<u>-955.418</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u><u>749.858</u></u></b>	<b><u><u>2.848.167</u></u></b>

## AKTIVER

Note		31/12 2015	31/12 2014
1	Grunde og bygninger	<u>27.459.335</u>	<u>28.056.853</u>
	<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>	<b><u>27.459.335</u></b>	<b><u>28.056.853</u></b>
	<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b><u>27.459.335</u></b>	<b><u>28.056.853</u></b>
	Tilgodehavender hos lejere	67.851	23.285
	Andre tilgodehavender	47.737	2.783.763
	Periodeafgrænsningsposter	<u>86.665</u>	<u>18.100</u>
	<b>TILGODEHAVENDER</b>	<b><u>202.253</u></b>	<b><u>2.825.148</u></b>
	<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER</b>	<b><u>5.122.781</u></b>	<b><u>2.015.204</u></b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b><u>5.325.034</u></b>	<b><u>4.840.352</u></b>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b><u>32.784.369</u></b>	<b><u>32.897.205</u></b>

## PASSIVER

Note		31/12 2015	31/12 2014
2	Egenkapital	<u>7.409.318</u>	<u>6.899.460</u>
	<b>EGENKAPITAL</b>	<b><u>7.409.318</u></b>	<b><u>6.899.460</u></b>
	Kreditinstitutter i øvrigt	<u>21.543.337</u>	<u>21.148.880</u>
3	<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b><u>21.543.337</u></b>	<b><u>21.148.880</u></b>
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	473.330	970.012
	Kreditinstitutter i øvrigt	0	623.468
	Modtagne forudbetalinger	296.281	0
	Anden gæld	<u>3.062.103</u>	<u>3.255.385</u>
	<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b><u>3.831.714</u></b>	<b><u>4.848.865</u></b>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b><u>25.375.051</u></b>	<b><u>25.997.745</u></b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>32.784.369</u></b>	<b><u>32.897.205</u></b>
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**1 Anlægs- og afskrivningsoversigt,  
materielle anlægsaktiver**

	<b>Grunde og bygninger</b>	<b>31/12 2014</b>
Kostpris pr. 1/1 2015	<u>42.815.981</u>	<u>42.815.981</u>
<b>KOSTPRIS PR. 31/12 2015</b>	<b><u>42.815.981</u></b>	<b><u>42.815.981</u></b>
Af- og nedskrivninger pr. 1/1 2015	14.759.128	14.161.610
Årets afskrivninger	<u>597.518</u>	<u>597.518</u>
<b>AF- OG NEDSKRIVNINGER PR. 31/12 2015</b>	<b><u>15.356.646</u></b>	<b><u>14.759.128</u></b>
<b>REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2015</b>	<b><u><u>27.459.335</u></u></b>	<b><u><u>28.056.853</u></u></b>

**2 Egenkapital**

	<b>31/12 2015</b>	<b>31/12 2014</b>
Saldo pr. 1/1 2015	6.899.460	5.491.293
Resultat før skat	749.858	2.848.167
Udlodning	<u>-240.000</u>	<u>-1.440.000</u>
<b>Egenkapital pr. 31/12 2015</b>	<b><u><u>7.409.318</u></u></b>	<b><u><u>6.899.460</u></u></b>

**3 Langfristede gældsforpligtelser**

	<b>31/12 2015</b>	<b>31/12 2014</b>	<b>Afdrag næste år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Kreditinstitutter i øvrigt	<u>22.016.667</u>	<u>22.118.892</u>	<u>473.330</u>	<u>19.948.425</u>
<b>I ALT</b>	<b><u><u>22.016.667</u></u></b>	<b><u><u>22.118.892</u></u></b>	<b><u><u>473.330</u></u></b>	<b><u><u>19.948.425</u></u></b>

#### 4 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Realkredit pantebrev, nom. t.kr. 22.582, i selskabets grunde og bygninger er deponeret som sikkerhed for engagement med kreditinstitut.