

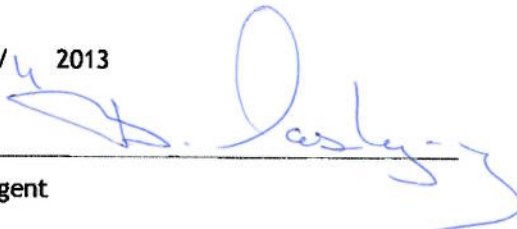
K/S Sdr. Fasanvej, Frederiksberg

CVR-nr. 29 20 18 70

Årsrapport 2012

8. regnskabsår

Fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling afholdt den,

5 / 4 2013


Dirigent

Birgitte Aaslyng

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5
Ledelsesberetning	
Oplysninger om selskabet	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012	
Anvendt regnskabspraksis	8 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Noter	14 - 16

Ledelsens påtegning

K/S Sdr. Fasanvej, Frederiksberg

Bestyrelsen har aflagt årsrapport for året 1. januar - 31. december 2012. Årsrapporten er behandlet og vedtaget dags dato.

Årsrapporten er aflagt i henhold til årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og efter vores opfattelse giver årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den / 2013

Bestyrelsen:



Leif Nørgaard



Mikael Pedersen



Thomas Eger Palsbøll

Til kommanditisterne i K/S Sdr. Fasanvej, Frederiksberg

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Sdr. Fasanvej, Frederiksberg for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012. Årsregnskabet 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 vores 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 udførelsen 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 interne kontroller, der er relevante for selskabets 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 selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en samlet 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 den finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 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.

Frederiksberg, den 05. 04. 2013

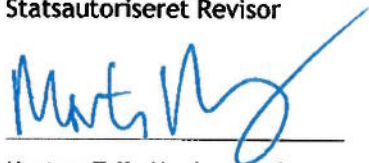
Athos

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Ramazan Turan

Statsautoriseret Revisor



Morten Friis Munksgaard

Statsautoriseret Revisor

Oplysninger om selskabet

K/S Sdr. Fasanvej, Frederiksberg

Selskabet:

K/S Sdr. Fasanvej, Frederiksberg
Hammershusgade 9
2100 København Ø
CVR-nr. 29 20 18 70

Komplementar:

ApS Komplementarselskabet Sdr. Fasanvej, Frederiksberg

Bestyrelse:

Leif Nørgaard
Mikael Pedersen
Thomas Eger Palsbøll

Revision:

Athos
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Nimbusparken 24, 2.
2000 Frederiksberg

Beskrivelse af virksomhedens hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets driftsresultat for 2012, et overskud på kr. 3.928.768, anses for tilfredsstillende. Selskabets regnskabsmæssige resultat udviser et overskud på kr. 2.733.770, hvilket anses for tilfredsstillende. Resultatet er påvirket af værdiregulering af selskabets realkreditlån.

Selskabets egenkapital udgør herefter kr. 5.375.763.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendommen måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Som grundlag for opgørelsen har ledelsen indhentet indikationer af markedsmæssige afkast af tilsvarende ejendomme. Ud fra et markedsbaseret afkastkrav på 6 % er dagsværdien for ejendommen kr. 247,1 mio. Ændring af afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,25 % vil påvirke ejendommen med hhv. ca. kr. -9,9 mio. og ca. kr. 10,7 mio.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsregnskabet for 2012.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilfalde selskabet, og at aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter ekskl. moms indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter ejendommens driftsomkostninger herunder reparation og vedligeholdelse samt el, varme, ejendomsskatter, forsikring mv. i det omfang omkostningerne ikke bæres af lejer.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger til ledelse og administration i regnskabsperioden, herunder advokatbistand og revision.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger vedrørende realkredit og pengeinstitutter, samt realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat påhviler de enkelte kommanditister, og der indregnes derfor ikke skat i selskabets årsregnskab. Der foretages skattemæssige afskrivninger på ejendommen i kommanditisternes egne selvangivelser.

Balancen

Investeringsjendommen

Ejendommen som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftafkast og/eller kapitalgevinst ved salg, præsenteres som en investeringsejendom.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på investeringsejendomme.

Investeringsjendommen måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Kostprisen omregnes til balancedagens kurs og måles efterfølgende til dagsværdien og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen i posten "værdireguleringer". Dagsværdien måles på grundlag af en afkastbaseret model med udgangspunkt i investeringsejendommens forventede afkast og et af ledelsen vurderet markedskonformt afkastkrav. Ved målingen tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelsesarbejder og lejeregulering til markedsleje m.v.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi med fradrag for nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendommen, måles til dagsværdi. Reguleringer af finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendommen, indregnes i resultatopgørelsen i posten "værdireguleringer". Andre gældsforpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2012

K/S Sdr. Fasanvej, Frederiksberg

	Note	2012 kr.	2011 t.kr.
Lejeindtægter		15.074.461	14.674
Andre driftsindtægter	1	733.993	581
Driftsomkostninger	2	6.125	0
Bruttoresultat		<u>15.802.329</u>	<u>15.255</u>
Administrationsomkostninger	3	625.683	401
Resultat før finansiering		<u>15.176.646</u>	<u>14.854</u>
Finansielle indtægter		4.230	20
Finansielle omkostninger	5	11.252.108	11.166
Driftsresultat		<u>3.928.768</u>	<u>3.708</u>
Værdireguleringer	6	-1.194.998	8.750
Årets resultat		<u>2.733.770</u>	<u>12.458</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført til overført resultat		2.733.770	12.458
Disponeret i alt		<u>2.733.770</u>	<u>12.458</u>

Balance
31. december 2012

K/S Sdr. Fasanvej, Frederiksberg

	Note	2012 kr.	2011 t.kr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	7	247.100.000	247.100
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>247.100.000</u>	<u>247.100</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>247.100.000</u>	<u>247.100</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende fællesomkostninger		44.451	2
Tilgodehavende moms		6.250	25
Tilgodehavende investorindskud		120.000	0
Andre tilgodehavender		2.233.750	2.162
Tilgodehavender i alt		<u>2.404.451</u>	<u>2.189</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.404.451</u>	<u>2.189</u>
Aktiver i alt		<u>249.504.451</u>	<u>249.289</u>

Balance
31. december 2012

K/S Sdr. Fasanvej, Frederiksberg

	Note	2012 kr.	2011 t.kr.
Passiver			
Egenkapital			
Kontant andel af selskabskapital	8	899.000	499
Overført resultat	9	4.476.763	1.743
Egenkapital i alt		<u>5.375.763</u>	<u>2.242</u>
Langfristede gældsforpligtelser			
Realkreditlån, BRF Kredit	10	156.071.089	154.876
Realkreditlån, BRF Bank		31.986.036	35.322
Realkreditlån, Alm. Brand Bank		19.550.000	20.650
ApS Komplementarselskabet Sdr. Fasanvej, Frederiksberg		136.543	119
Deposita		7.663.710	7.495
Langfristede gældsforpligtelser i alt	11	<u>215.407.377</u>	<u>218.462</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld	11	4.099.641	3.970
Banklån, Basisbank		22.203.894	21.488
Kassekredit Basisbankkassekredit		2.384.348	2.409
Anden gæld	12	33.427	718
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>28.721.311</u>	<u>28.584</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>244.128.688</u>	<u>247.047</u>
Passiver i alt		<u>249.504.450</u>	<u>249.289</u>
Pantsætning og sikkerhedsstillelser	13		
Eventualforpligtigelser	14		

Noter

K/S Sdr. Fasanvej, Frederiksberg

	2012 kr.	2011 t.kr.
1 Andre driftsindtægter		
Refunderet af lejerne	708.282	611
Honorar forbrugsregnskab	27.500	0
Reparation og vedligeholdelse	-1.789	-30
Nettoomsætning i alt	<u>733.993</u>	<u>581</u>
2 Driftsomkostninger		
Forsikring	6.125	0
Driftsomkostninger i alt	<u>6.125</u>	<u>0</u>
3 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministration	403.084	393
Revisorhonorar	22.000	22
Advokat	-8.400	-23
Konsulenthonorarer	50.345	5
Bestyrelsehonorar	155.000	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	0	4
Bestyrelsesmøder	792	0
Diverse administrationsomkostninger	2.862	0
Administrationsomkostninger i alt	<u>625.683</u>	<u>401</u>
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter, bank	4.230	20
Finansielle indtægter i alt	<u>4.230</u>	<u>20</u>
5 Finansielle omkostninger		
Renter, 1. prioritet BRF Kredit	6.859.584	6.860
Renter, 2. prioritet (BRF Bank)	1.249.642	1.432
Renter, 3. prioritet (Alm. Brand Bank)	1.292.900	1.611
Renter, 4. prioritet (Basisbank, DKK)	1.722.430	1.232
Renter, Kassekredit (Basisbank kassekredit, DKK)	5.900	6
Renter, komplementar	17.772	20
Bankomkostninger/gebyrer	103.880	7
Finansielle omkostninger i alt	<u>11.252.108</u>	<u>11.166</u>
6 Værdiregulering		
Ejendommen, værdiregulering i året	0	15.484
Finansiering, dagsværdireguleringer i året	-1.194.998	-6.734
Værdiregulering i alt	<u>-1.194.998</u>	<u>8.750</u>

Noter

K/S Sdr. Fasanvej, Frederiksberg

	2012 kr.	2011 t.kr.
7 Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendom		
Kostpris pr. 1. januar 2012	250.350.100	250.350
Kostpris pr. 31. december 2012	<u>250.350.100</u>	<u>250.350</u>
Værdireguleringer pr. 1. januar 2012	-3.250.100	-18.734
Årets værdiregulering	0	15.484
Værdiregulering i alt. 31. december 2012	<u>-3.250.100</u>	<u>-3.250</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2012	<u>247.100.000</u>	<u>247.100</u>
Afkastkrav til ejendommen	6,00%	6,00%
8 Kontant andel af stamkapital		
Den kontante andel af stamkapitalen specificeres således:		
100 kommanditanparter á kr. 4.990	499.000	499
Årets investorindbetalinger	400.000	0
Kontant andel af stamkapital i alt	<u>899.000</u>	<u>499</u>
Den hertil svarende stamkapital specificeres således:		
100 kommanditanparter á kr. 820.000	<u>82.000.000</u>	<u>82.000</u>
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør	<u>53.758</u>	<u>22</u>
9 Overført resultat		
Overført resultat specificeres således:		
Saldo 1. januar	1.742.993	-10.715
Overført resultat	2.733.770	12.458
Saldo 31. december	<u>4.476.763</u>	<u>1.743</u>

Noter

K/S Sdr. Fasanvej, Frederiksberg

	2012 kr.	2011 t.kr.
10 Realkreditlån		
Dagsværdi 1. Prioritet BRF Kredit	144.000.000	144.000
Kursregulering til dagsværdi	12.071.089	10.876
Realkreditlån i alt	<u>156.071.089</u>	<u>154.876</u>
11 Langfristet gæld		
Afdrag, der forfalder inden 1 år	4.099.641	3.970
Afdrag, der forfalder efter 1 år til 5 år	27.927.892	15.878
Afdrag, der forfalder efter 5 år	187.479.485	202.584
Langfristet gæld i alt	<u>219.507.018</u>	<u>222.432</u>
12 Anden gæld		
Skyldige omkostninger	33.427	718
Anden gæld i alt	<u>33.427</u>	<u>718</u>

13 Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Ejendommen er pantsat til sikkerhed for realkreditlån. Regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør kr. 247.100.000.

Kommanditisternes resthæftelse er stillet til sikkerhed for bankgæld. Endvidere har kommanditisterne stillet selvskyldnerkaution for bankgælden.

14 Eventualforpligtelser

Kommanditselskabet har indgået en selskabsadministrationsaftale med I/S Ejendomsinvest, der tidligst kan ophøre pr. 31. december 2015.