

# K/S Sdr. Fasanvej, Frederiksberg

CVR-nr. 29201870

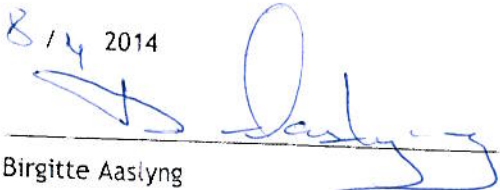
## Årsrapport 2013

9. regnskabsår

(01-01-2013..31-12-2013)

Fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling afholdt den,

8/4 2014



Birgitte Aasiyng

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Oplysninger om selskabet	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013</b>	
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 2013. 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 08 /04 2014

**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 2013. 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.

# Den uafhængige revisors erklæringer

K/S Sdr. Fasanvej, Frederiksberg

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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 08.04.2014

**Baker Tilly**

Godkendt Revisionspartnerselskab

---

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. 29201870

### **Komplementar:**

ApS Komplementarselskabet Sdr. Fasanvej, Frederiksberg

### **Bestyrelse:**

Leif Nørgaard  
Mikael Pedersen  
Thomas Eger Paisbøll

### **Revision:**

Baker Tilly  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
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 2013, et overskud på kr. 3.636.873, anses for tilfredsstillende. Selskabets regnskabsmæssige resultat udviser et overskud på kr. 6.913.317, hvilket anses for tilfredsstillende. Resultatet er påvirket af værdiregulering af selskabets realkreditlån.

Selskabets egenkapital udgør herefter kr. 14.814.081.

## 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 6,16 % 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. -9,6 mio. og ca. kr. 10,5 mio.

## Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsregnskabet for 2013.

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 nominel 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 nominel værdi.

## Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2013

K/S Sdr. Fasanvej, Frederiksberg

	Note	2013 kr.	2012 t.kr.
Lejeindtægter		15.413.636	15.074
Andre driftsindtægter	1	741.201	734
Driftsomkostninger	2	190.975	6
<b>Bruttoresultat</b>		<u>15.963.862</u>	<u>15.802</u>
Administrationsomkostninger	3	447.853	626
<b>Resultat før finansiering</b>		<u>15.516.010</u>	<u>15.177</u>
Finansielle indtægter	4	33.173	4
Finansielle omkostninger	5	11.912.309	11.252
<b>Driftsresultat</b>		<u>3.636.873</u>	<u>3.929</u>
Værdireguleringer	6	3.276.444	-1.195
<b>Årets resultat</b>		<u><u>6.913.317</u></u>	<u><u>2.734</u></u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til overført resultat		6.913.317	2.734
<b>Disponeret i alt</b>		<u><u>6.913.317</u></u>	<u><u>2.734</u></u>

**Balance**  
31. december 2013

K/S Sdr. Fasanvej, Frederiksberg

	Note	2013 kr.	2012 t.kr.
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
Materielle anlægsaktiver			
investeringsejendom			
Materielle anlægsaktiver i alt	7	247.100.000	247.100
		<u>247.100.000</u>	<u>247.100</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>247.100.000</u>	<u>247.100</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavende moms		7.150	6
Tilgodehavende investorindskud		566.375	120
Andre tilgodehavender		0	2.233
Tilgodehavender i alt		<u>573.525</u>	<u>2.359</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>573.525</u>	<u>2.359</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>247.673.525</u>	<u>249.459</u>

## Balance

31. december 2013

K/S Sdr. Fasanvej, Frederiksberg

	Note	2013 kr.	2012 t.kr.
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Kontant andel af selskabskapital	8	3.424.000	899
Overført resultat	9	11.390.081	4.477
<b>Egenkapital i alt</b>		<u>14.814.081</u>	<u>5.376</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Realkreditlån, BRF Kredit	10	152.794.645	156.071
Realkreditlån, BRF Bank		28.041.543	31.986
Realkreditlån, Alm. Brand Bank		19.549.150	19.550
ApS Komplementarselskabet Sdr. Fasanvej, Frederiksberg		154.236	137
Deposita		7.836.143	7.664
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	11	<u>208.375.717</u>	<u>215.407</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af langfristet gæld	11	4.099.641	4.100
Banklån, Basisbank		19.535.536	22.204
Kassekredit Basisbankkassekredit		770.295	2.384
Tilgodehavende fællesomkostninger		47.256	-45
Anden gæld	12	30.999	33
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<u>24.483.727</u>	<u>28.676</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>232.859.445</u>	<u>244.083</u>
<b>Passiver i alt</b>		<u>247.673.525</u>	<u>249.459</u>
<b>Pantsætning og sikkerhedsstilleiser</b>	13		
<b>Eventualforpligtigelser</b>	14		

## Noter

K/S Sdr. Fasanvej, Frederiksberg

	2013 kr.	2012 t.kr.
<b>1 Andre driftsindtægter</b>		
Refunderet af lejerne	713.701	708
Honorar forbrugsregnskab	27.500	27
<b>Andre driftsindtægter i alt</b>	<u>741.201</u>	<u>734</u>
<b>2 Driftsomkostninger</b>		
Forsikring	3.150	7
Reparation og vedligeholdelse	187.825	-1
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<u>190.975</u>	<u>6</u>
<b>3 Administrationsomkostninger</b>		
Selskabsadministration	411.145	403
Revisorhonorar	22.000	22
Advokat	0	-8
Konsulenthonorarer	5.000	50
Bestyrelsehonorar	0	155
Bestyrelsesansvarsforsikring	8.157	0
Bestyrelsesmøder	0	1
Diverse administrationsomkostninger	1.550	3
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<u>447.853</u>	<u>626</u>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter, bank	33.173	4
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<u>33.173</u>	<u>4</u>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, 1. prioritet BRF Kredit	6.967.584	6.860
Renter, 2. prioritet (BRF Bank)	1.611.434	1.250
Renter, 3. prioritet (Alm. Brand Bank)	1.440.271	1.293
Renter, 3. prioritet (Basisbank, DKK)	1.761.000	1.722
Renter, Kassekredit (Basisbank kassekredit, DKK)	10.493	6
Renter, komplementar	20.193	18
Bankomkostninger/gebyrer	101.335	104
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<u>11.912.309</u>	<u>11.252</u>
<b>6 Værdiregulering</b>		
Finansiering, dagsværdireguleringer i året	3.276.444	-1.195
<b>Værdiregulering i alt</b>	<u>3.276.444</u>	<u>-1.195</u>

## Noter

K/S Sdr. Fasanvej, Frederiksberg

	2013 kr.	2012 t.kr.
<b>7 Materielle anlægsaktiver</b>		
<b>Investeringsejendom</b>		
Kostpris pr. 1. januar 2013	250.350.100	250.350
Kostpris pr. 31. december 2013	<u>250.350.100</u>	<u>250.350</u>
Værdireguleringer pr. 1. januar 2013	-3.250.100	-3.250
Værdiregulering i alt. 31. december 2013	<u>-3.250.100</u>	<u>-3.250</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2013</b>	<u>247.100.000</u>	<u>247.100</u>
<b>Afkastkrav til ejendommen</b>	<u>6,16%</u>	<u>6,00%</u>
<b>8 Kontant andel af stamkapital</b>		
Den kontante andel af stamkapitalen specificeres således:		
100 kommanditanparter á kr. 8.990	899.000	499
Årets investorindbetalinger	2.525.000	400
<b>Kontant andel af stamkapital i alt</b>	<u>3.424.000</u>	<u>899</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>148.141</u>	<u>54</u>
<b>9 Overført resultat</b>		
Overført resultat specificeres således:		
Saldo 1. januar	4.476.763	1.743
Overført resultat	6.913.317	2.734
<b>Saldo 31. december</b>	<u>11.390.081</u>	<u>4.477</u>

## Noter

K/S Sdr. Fasanvej, Frederiksberg

	2013	2012
	kr.	t.kr.
<b>10 Realkreditlån</b>		
Dagsværdi 1. Prioritet BRF Kredit	144.000.000	144.000
Kursregulering til dagsværdi	8.794.645	12.071
<b>Realkreditlån i alt</b>	<u>152.794.645</u>	<u>156.071</u>
<b>11 Langfristet gæld</b>		
Afdrag, der forfalder inden 1 år	4.099.641	4.100
Afdrag, der forfalder efter 1 år til 5 år	31.267.934	27.928
Afdrag, der forfalder efter 5 år	177.107.783	187.479
<b>Langfristet gæld i alt</b>	<u>212.475.358</u>	<u>219.507</u>
<b>12 Anden gæld</b>		
Skyldige kreditorer	2.000	2
Skyldige omkostninger	28.999	31
<b>Anden gæld i alt</b>	<u>30.999</u>	<u>33</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.