

K/S Sdr. Fasanvej, Frederiksberg

c/o I/S Ejendomsinvest, København

Hammershusgade 9

CVR-nr. 29 20 18 70

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 1/4 - 2016



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Sdr. Fasanvej, Frederiksberg.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14. juli 2016.

Bestyrelse


Leif Nørgaard
formand


Thomas Eger Palsbøll


Mikael Pedersen

Baker Tilly

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Sdr. Fasanvej, Frederiksberg

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Sdr. Fasanvej, Frederiksberg for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores 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 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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Frederiksberg, den 1/4-16

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91


Morten Friis Munksgaard
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

**K/S Sdr. Fasanvej, Frederiksberg
c/o I/S Ejendomsinvest
Hammershusgade 9
København**

**CVR-nr.: 29 20 18 70
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Hjemsted: København**

Bestyrelse

**Leif Nørgaard, formand
Thomas Eger Palsbøll
Mikael Pedersen**

Revision

**Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
Nimbusparken 24, 2.
2000 Frederiksberg**

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at drive virksomhed ved køb og udlejning af ejendommene beliggende: Søndre Fasanvej 3, 2000 Frederiksberg Matr. nr.26 EQ Frederiksberg

Ejendommen er solgt i regnskabsåret og kreditinstitutterne indfriet.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 41.450.807, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 4.123.279.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Nettoomsætning		11.505.266	14.648.067
Andre driftsindtægter		607.760	746.079
Andre eksterne omkostninger		<u>-1.685.313</u>	<u>-995.499</u>
Bruttoresultat		10.427.713	14.398.647
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>42.082.702</u>	<u>1.899.316</u>
Resultat før finansielle poster		52.510.415	16.297.963
Finansielle indtægter		53.318	69.393
Finansielle omkostninger		<u>-11.112.926</u>	<u>-12.216.465</u>
Årets resultat		<u>41.450.807</u>	<u>4.150.891</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>41.450.807</u>	<u>4.150.891</u>
		<u>41.450.807</u>	<u>4.150.891</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	0	245.000.000
Materielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>245.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>0</u>	<u>245.000.000</u>
Andre tilgodehavender		6.543.848	14.422
Indbetaling af virksomhedskapital		0	8.250
Tilgodehavender		<u>6.543.848</u>	<u>22.672</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>3.823.778</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>6.543.848</u>	<u>3.846.450</u>
Aktiver i alt		<u>6.543.848</u>	<u>248.846.450</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
		kr.	kr.
Passiver			
Selskabskapital		5.381.500	3.131.500
Overført resultat		-1.258.221	15.540.972
Egenkapital	3	<u>4.123.279</u>	<u>18.672.472</u>
Gæld til realkreditinstitutter		0	196.704.042
Anden gæld		0	125.925
Deposita		0	6.887.706
Langfristede gældsforpligtelser		<u>0</u>	<u>203.717.673</u>
Banker		0	18.866.297
Anden gæld		2.420.569	7.590.008
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.420.569</u>	<u>26.456.305</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.420.569</u>	<u>230.173.978</u>
Passiver i alt		<u>6.543.848</u>	<u>248.846.450</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	0	-2.100.000
Salg af investeringsejendomme	<u>37.287.373</u>	<u>0</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>37.287.373</u>	<u>-2.100.000</u>
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	<u>4.795.329</u>	<u>3.999.316</u>
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsaktiver	<u>4.795.329</u>	<u>3.999.316</u>
	<u><u>42.082.702</u></u>	<u><u>1.899.316</u></u>

2 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejendomme kr.
Kostpris 1. januar	250.350.100
Afgang i årets løb	<u>-250.350.100</u>
Kostpris 31. december	<u>0</u>
Værdireguleringer i januar	3.250.100
Årets tilbageførte værdireguleringer	<u>-3.250.100</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>0</u></u>

Noter til årsrapporten

3 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	3.131.500	15.540.972	18.672.472
Kontant kapitalforhøjelse	2.500.000	0	2.500.000
Kontant kapitalnedsættelse	-250.000	0	-250.000
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-54.000.000	-54.000.000
Køb af egne kapitalandele	0	-4.792.500	-4.792.500
Heraf tab på tilgodehavende kapital	0	542.500	542.500
Årets resultat	0	41.450.807	41.450.807
Egenkapital 31. december	5.381.500	-1.258.221	4.123.279

Selskabskapitalen består af 100 anparter á nominelt kr. 820.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Egne anparter andrager 10 anparter á nominelt kr. 820.000 svarende til 10% af selskabskapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Sdr. Fasanvej, Frederiksberg for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen, som består af lejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen, for den periode indtægterne vedrører.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktivitet, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ledelse og administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnår afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres som kursværdien af de underliggende obligationer på prioritetsgælden.

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