

K/S Sdr. Fasanvej, Frederiksberg

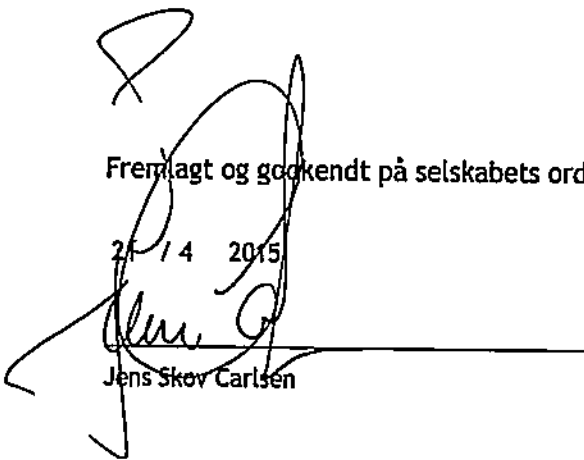
CVR-nr. 29201870

Årsrapport 2014

10. regnskabsår

Fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling afholdt den,

21 / 4 2015


Jens Skov Carlsen

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5
Ledelsesberetning	
Oplysninger om selskabet	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014	
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 2014. 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 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 21 / 4 2015

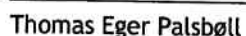
Bestyrelsen:



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

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i årsregnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at selskabets likviditet er anstrengt og at den fortsatte drift afhænger af indbetaling af stamkapital fra kommandisterne. Der henvises til note 1 i årsregnskabet for ledelsens omtale af selskabets evne til at fortsætte driften.

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 21.4.2015

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab



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 Palsbøll

Revision:

Baker Tilly Denmark
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 2014, et overskud på kr. 2.251.575, anses for tilfredsstillende. Selskabets regnskabsmæssige resultat udviser et overskud på kr. 4.150.891, hvilket anses for tilfredsstillende. Resultatet er påvirket af værdiregulering af selskabets realkreditlån.

Selskabets egenkapital udgør herefter kr. 18.672.472.

Fortsat drift, Going Concern

Lejekontrakten med selskabets lejer er blevet forlænget med 7 år til 10 års uopsigelighed, mod at huslejen reguleres til aktuelt markedsniveau. Forlængelsen medfører en tilbagebetaling af husleje for 2. halvår og depositum. Selskabets bestyrelse er bekendt med at selskabet på det foreliggende grundlag skal tilføres omkring 4,5 mio.kr. i 2015, for at kunne overholde sine forpligtelser. Investorkredsen er adviseret omkring dette før årsskiftet og er indforståede med dette. Bestyrelsen er i dialog med selskabets finansieringskilder, med henblik på yderligere afdragsfrihed argumenteret i den forlængede uopsigelighed fra lejer.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendommen måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Som grundlag for opgørelsen har ledelsen indhentet indikationer af markeds-mæssige afkast af tilsvarende ejendomme. Ud fra et markedsbaseret afkastkrav på 5,5 % er dagsværdien for ejendommen kr. 245 mio. Ændring af afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,25 % vil påvirke ejendommen med hhv. ca. kr. -10,7 mio. og ca. kr. 11,7 mio.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsregnskabet for 2014.

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.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2014

K/S Sdr. Fasanvej, Frederiksberg

	Note	2014 kr.	2013 t.kr.
Lejeindtægter		14.648.068	15.413
Andre driftsindtægter	2	746.078	740
Driftsomkostninger	3	149.350	191
Bruttoresultat		15.244.796	15.962
Administrationsomkostninger	4	846.149	447
Resultat før finansiering		14.398.647	15.515
Finansielle indtægter	5	69.393	33
Finansielle omkostninger	6	12.216.465	11.912
Driftsresultat		2.251.575	3.636
Værdireguleringer	7	1.899.316	3.276
Årets resultat		4.150.891	6.912
Forslag til resultatdisponering			
Overført til overført resultat		4.150.891	6.912
Disponeret i alt		4.150.891	6.912

Balance

31. december 2014

K/S Sdr. Fasanvej, Frederiksberg

	Note	2014 kr.	2013 t.kr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	8	245.000.000	247.100
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>245.000.000</u>	<u>247.100</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>245.000.000</u>	<u>247.100</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende moms		0	7
Tilgodehavende ejerforening		14.422	0
Tilgodehavende investorindskud		8.250	567
Tilgodehavender i alt		<u>22.672</u>	<u>574</u>
Likvide beholdninger		<u>3.823.778</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>3.846.450</u>	<u>574</u>
Aktiver i alt		<u>248.846.450</u>	<u>247.674</u>

Balance

31. december 2014

K/S Sdr. Fasanvej, Frederiksberg

	Note	2014 kr.	2013 t.kr.
Passiver			
Egenkapital			
Kontant andel af selskabskapital	9	3.131.500	3.424
Overført resultat	10	15.540.972	11.391
Egenkapital i alt		<u>18.672.472</u>	<u>14.815</u>
Langfristede gældsforpligtelser			
Realkreditlån, BRF Kredit	11	148.795.329	152.795
Realkreditlån, BRF Bank		26.567.807	28.042
Realkreditlån, Alm. Brand Bank		17.348.381	19.549
ApS Komplementarselskabet Sdr. Fasanvej, Frederiksberg		125.925	154
Deposita		6.887.706	7.836
Langfristede gældsforpligtelser i alt	12	<u>199.725.148</u>	<u>208.376</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld	12	3.992.525	4.099
Banklån, Basisbank		18.866.297	19.536
Basisbank kassekredit		0	770
Skyldige fællesomkostninger		2.929.505	47
Anden gæld	13	4.660.503	31
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>30.448.830</u>	<u>24.483</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>230.173.978</u>	<u>232.859</u>
Passiver i alt		<u>248.846.450</u>	<u>247.674</u>
Fortsat drift (Going Concern)	1		
Pantsætning og sikkerhedsstillelser	14		

Noter

K/S Sdr. Fasanvej, Frederiksberg

1 Fortsat drift, Going Concern

Lejekontrakten med selskabets lejer er blevet forlænget med 7 år til 10 års uopsigelighed, mod at huslejen reguleres til aktuelt markedsniveau. Forlængelsen medfører en tilbagebetaling af husleje for 2. halvår og depositum. Selskabets bestyrelse er bekendt med at selskabet på det foreliggende grundlag skal tilføres omkring 4,5 mio. kr. i 2015, for at kunne overholde sine forpligtelser. Investorkredsen er adviseret omkring dette før årsskiftet og er indforståede med dette. Bestyrelsen er i dialog med selskabets finansieringskilder, med henblik på yderligere afdragsfrihed argumenteret i den forlængede uopsigelighed fra lejer.

	2014 kr.	2013 t.kr.
2 Andre driftsindtægter		
Refunderet af lejerne	746.078	714
Honorar forbrugsregnskab	0	27
Andre driftsindtægter i alt	<u>746.078</u>	<u>740</u>
3 Driftsomkostninger		
Forsikring	0	3
Reparation og vedligeholdelse	145.950	188
Teknisk administration	3.400	0
Driftsomkostninger i alt	<u>149.350</u>	<u>191</u>
4 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministration	419.368	411
Revisorhonorar	23.000	22
Advokat	37.500	0
Konsulenthonorarer	94.698	5
Bestyrelsehonorar	260.000	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	9.557	8
Bestyrelsesmøder	272	0
Diverse administrationsomkostninger	1.754	1
Administrationsomkostninger i alt	<u>846.149</u>	<u>447</u>
5 Finansielle indtægter		
Renteindtægter, bank	46.976	33
Renteindtægter, øvrige	22.417	0
Finansielle indtægter i alt	<u>69.393</u>	<u>33</u>

Noter

K/S Sdr. Fasanvej, Frederiksberg

	2014	2013
	kr.	t.kr.
6 Finansielle omkostninger		
Renter, 1. prioritet BRF Kredit	7.291.585	6.968
Renter, 2. prioritet (BRF Bank)	1.775.074	1.611
Renter, 3. prioritet (Alm. Brand Bank)	1.682.380	1.440
Renter, 4. prioritet (Basisbank, DKK)	1.431.700	1.761
Renter, Kassekredit (Basisbank kassekredit, DKK)	1.641	11
Renter, komplementar	21.705	20
Bankomkostninger/gebyrer	12.380	101
Finansielle omkostninger i alt	12.216.465	11.912
7 Værdiregulering		
Ejendommen, værdiregulering i året	-2.100.000	0
Finansiering, dagsværdireguleringer i året	3.999.316	3.276
Værdiregulering i alt	1.899.316	3.276
8 Materielle anlægsaktiver		
Investeringsjendom		
Kostpris pr. 1. januar 2014	250.350.100	250.350
Kostpris pr. 31. december 2014	250.350.100	250.350
Værdireguleringer pr. 1. januar 2014	-3.250.100	-3.250
Årets værdiregulering	-2.100.000	0
Værdireguleringer pr. 31. december 2014	-5.350.100	-3.250
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2014	245.000.000	247.100
Afkastkrav til ejendommen	5,50%	6,16%
9 Kontant andel af stamkapital		
Den kontante andel af stamkapitalen specificeres således:		
100 kommanditanparter á kr. 34.240	3.424.000	899
Årets investorindbetalinger	0	2.525
Nedskrivning investoropkrævning	-292.500	0
Kontant andel af stamkapital i alt	3.131.500	3.424
Den hertil svarende stamkapital specificeres således:		
100 kommanditanparter á kr. 820.000	82.000.000	82.000
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør	186.725	212

Noter

K/S Sdr. Fasanvej, Frederiksberg

	2014	2013
	kr.	t.kr.
10 Overført resultat		
Overført resultat specificeres således:		
Saldo 1. januar	11.390.081	4.477
Overført resultat	4.150.891	6.914
Saldo 31. december	<u>15.540.972</u>	<u>11.391</u>
11 Realkreditlån		
Dagsværdi 1. Prioritet BRF Kredit	144.000.000	144.000
Kursregulering til dagsværdi	4.795.329	8.795
Realkreditlån i alt	<u>148.795.329</u>	<u>152.795</u>
12 Langfristet gæld		
Afdrag, der forfalder inden 1 år	3.992.525	4.100
Afdrag, der forfalder efter 1 år til 5 år	44.279.462	31.267
Afdrag, der forfalder efter 5 år	155.445.686	177.108
Langfristet gæld i alt	<u>203.717.673</u>	<u>212.475</u>
13 Anden gæld		
Skyldig moms	1.147.250	0
Skyldige kreditorer	52.628	2
Skyldige omkostninger	3.460.625	29
Anden gæld i alt	<u>4.660.503</u>	<u>31</u>

14 Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og banker, er der givet pant, nom. t.kr. 245.000, i selskabets investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør t.kr. 245.000.

Kommandisternes resthæftelse er stillet til sikkerhed for realkreditgæld, t.kr. 18.448.