



K/S Frederiksberggade 6, København

c/o DATEA AS
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs. Lyngby

(CVR nr. 18 61 24 02)

Årsrapport for perioden

1. januar 2013 - 31. december 2013

19. regnskabsår

Godkendt på generalforsamlingen
10. april 2014



Dirigent

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring	4
Selskabsoplysninger	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalforklaring	12
Noter	13

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsregnskab for 2013 for K/S Frederiksberggade 6, København.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige, ligesom årsregnskabet efter vores opfattelse indeholder de oplysninger der er relevante for at bedømme selskabets økonomiske forhold. Det er derfor vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2013.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 10. april 2014

Bestyrelse:



Keld Pedersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Frederiksberggade 6, København.

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Frederiksberggade 6, København for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 en 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 en 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 selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 10. april 2014

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab



Henrik Reedtz

Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Frederiksberggade 6, København c/o DATEA AS Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby CVR-nummer: 18 61 24 02 Hjemsted: Lyngby-Taarbæk Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Gyngemose Parkvej 50 2860 Søborg
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 10. april 2014 hos: DATEA AS Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby
Bestyrelse	Keld Pedersen Gyvelvej 3 2942 Skodsborg
Bankforbindelse	Nordea
Hovedaktivitet	Udlejning af fast ejendom

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder, samt kommanditselskabets vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Der er i øvrigt anvendt nedenstående vurderingsprincipper :

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter opkrævet leje ved udlejning af ejendommen. Opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger m.v. optages i balancen.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikringer og vedligeholdelse i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af fællesregnskabet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ledelse og administration af selskabet m.v.

Værdireguleringer

Værdireguleringer omfatter årets regulering af ejendom og prioritetsgæld til dagsværdi.

Balancen

Investeringsejendom

Investeringsejendommen værdiansættes til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen i samarbejde med rådgivere i ejendomsbranchen.

Målingen sker på baggrund af en afkastbaseret 10-årig cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af ejendommen tilbagediskonteres. De enkelte års cash flow kapitaliseres med et fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amoritseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til realkredit- og finansieringsinstitutter, herunder finansielle instrumenter der anvendes til afdækning af renterisiko, måles til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer".

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede selskaber samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

Skat

Regnskabet indeholder ikke skat, idet kommanditselskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt. De enkelte kommanditister medtager resultatet fra kommanditselskabet i deres respektive indkomstopgørelser.

Resultatfordeling og andel i egenkapital

Årets resultat samt balanceposter er fordelt blandt kommanditisterne i forhold til deres andel af kommanditkapitalen.

RESULTATOPGØRELSE 1. januar 2013 - 31. december 2013

	Note	2013 kr.	2012 t.kr.
Lejeindtægter		1.984.494	1.082
Driftsomkostninger		-302.075	-1.299
Andre eksterne omkostninger		<u>-207.175</u>	<u>-185</u>
Bruttofortjeneste		1.475.244	-402
Værdireguleringer	1	<u>5.010.105</u>	<u>-5.427</u>
Resultat før finansielle poster		6.485.349	-5.829
Finansieringsomkostninger		<u>-3.394.740</u>	<u>-1.515</u>
Årets resultat		<u><u>3.090.609</u></u>	<u><u>-7.344</u></u>
Resultatdisponering			
Årets resultat		3.090.609	-7.344
Overført fra tidligere år		<u>-4.944.618</u>	<u>3.294</u>
Til disposition		<u><u>-1.854.009</u></u>	<u><u>-4.050</u></u>
Fordeles således:			
Køb og salg af egne anpartar		0	895
Overført resultat		<u>-1.854.009</u>	<u>-4.945</u>
Disponeret		<u><u>-1.854.009</u></u>	<u><u>-4.050</u></u>

BALANCE pr. 31. december 2013

	Note	2013 kr.	2012 t.kr.
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	1/3	<u>38.200.000</u>	<u>35.400</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>38.200.000</u>	<u>35.400</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>38.200.000</u>	<u>35.400</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender		<u>11.697</u>	<u>225</u>
Likvide beholdninger		<u>224.281</u>	<u>606</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>235.978</u>	<u>831</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>38.435.978</u></u>	<u><u>36.231</u></u>

BALANCE pr. 31. december 2013

	Note	2013 kr.	2012 t.kr.
PASSIVER			
Egenkapital			
Opkrævet del af kommanditkapitalen		5.179.000	4.279
Overført resultat i alt		<u>-1.854.009</u>	<u>-4.945</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>3.324.991</u>	<u>-666</u>
Gæld			
Langfristet gæld			
Gæld til realkreditinstitutter	4	<u>32.802.057</u>	<u>33.693</u>
Langfristet gæld		<u>32.802.057</u>	<u>33.693</u>
Kortfristet gæld			
Prioritetsgæld	5	705.130	694
Leverandørgæld		1.875	518
Anden gæld		<u>1.601.925</u>	<u>1.992</u>
Kortfristet gæld		<u>2.308.930</u>	<u>3.204</u>
GÆLD I ALT		<u>35.110.987</u>	<u>36.897</u>
PASSIVER I ALT		<u>38.435.978</u>	<u>36.231</u>
Personaleforhold	2		
Sikkerhedsstillelser	6		
Andre forpligtelser	7		
Nærtstående parter	8		

EGENKAPITALFORKLARING

	2013 kr.	2012 t.kr.
Kommanditkapital	20.000.000	20.000
Stamkapital, ej forfalden	-20.000.000	-20.000
Opkrævet del af kommanditkapital primo	4.279.000	0
Opkrævet indskud i året	900.000	4.279
	<u>5.179.000</u>	<u>4.279</u>
Opkrævet del af kommanditkapital ultimo		
	5.179.000	4.279
Overført resultat tidligere år	-4.944.618	3.294
Overført af årets resultat	3.090.609	-7.344
Køb og salg af egne anparter	0	-895
	<u>-1.854.009</u>	<u>-4.945</u>
Overført resultat i alt		
	-1.854.009	-4.945
Egenkapital i alt	<u>3.324.991</u>	<u>-666</u>

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	2013 kr.	2012 t.kr.
1 Værdireguleringer		
Opskrivning af ejendom	2.800.000	0
Nedskrivning af ejendom	0	-5.235
Dagsværdireg. af prioritetsgæld, gevinst	2.210.105	0
Regulering af gæld til dagsværdi	0	-192
	<u>5.010.105</u>	<u>-5.427</u>
Værdireguleringer		
	<u>5.010.105</u>	<u>-5.427</u>
Ved fastlæggelse af dagsværdien for ejendommen er følgende forrentningskrav anvendt:		
Frederiksberggade 6, 1459 København K	<u>5,75%</u>	<u>5,75%</u>
2 Personaleforhold		
Der har ikke været ansatte i årets løb.		
Der er udbetalt kr. 31.000 i vederlag til bestyrelsen.		
3 Investeringsejendomme		
Saldo pr. 1/1 2013	24.387.288	20.853
Årets tilgang, bygning	0	3.534
Årets afgang, bygning	0	0
	<u>24.387.288</u>	<u>24.387</u>
Kostpris pr. 31/12 2013		
	<u>24.387.288</u>	<u>24.387</u>
Opskrivninger		
Opskrivninger pr. 1/1 2013	11.012.712	16.247
Årets opskrivninger	2.800.000	0
Tilbageførte opskrivninger	0	-5.234
	<u>13.812.712</u>	<u>11.013</u>
Opskrivninger pr. 31/12 2013		
	<u>13.812.712</u>	<u>11.013</u>
Værdiregulering pr. 31/12 2013		
	<u>13.812.712</u>	<u>11.013</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2013	<u>38.200.000</u>	<u>35.400</u>

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommens omkostninger. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer, indhentede statistikker eller med assistance fra uafhængig valuar.

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	2013 kr.	2012 t.kr.
4 Prioritetsgæld, langfristet		
Realkredit Danmark 004	0	7.058
Realkredit Danmark 005	7.921.855	8.367
Realkredit Danmark 007	0	16.690
Realkredit Danmark 008	18.555.000	0
Realkredit Danmark 009	6.968.841	0
	<u>33.445.696</u>	<u>32.115</u>
Prioritetsgæld, nominel		
Kursregulering primo	2.271.596	2.079
Årets kursregulering	-2.210.105	193
	<u>61.491</u>	<u>2.272</u>
Kursregulering ultimo		
Prioritetsgæld, kursreguleret	33.507.187	34.387
Heraf kortfristet del	-705.130	-694
	<u>32.802.057</u>	<u>33.693</u>
Prioritetsgæld		
Af prioritetsgælden forfalder t.kr. 28.227 efter 5 år.		
5 Prioritetsgæld, kortfristet		
Kortfristet del af langfristet gæld	705.130	694
	<u>705.130</u>	<u>694</u>
Prioritetsgæld		

6 Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.kr. 38.436 samt den ikke indbetalte andel af kommanditkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

7 Andre forpligtelser

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapport og noter.

8 Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse:

K/S Frederiksberggade 6, København har ingen nærtstående parter med bestemmende indflydelse.

Øvrige nærtstående parter som K/S Frederiksberggade 6, København har haft transaktioner med i regnskabsåret: Mellemregning med Frederiksberggade 6, 1994 ApS.

Alle transaktioner er foregået på markedsmæssige vilkår.