



**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 2014 - 31. december 2014**

**20. regnskabsår**

Godkendt på generalforsamlingen  
29. april 2015

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Søren Tiller', written over a horizontal line.

Dirigent

Ledelsespåtegning	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 2014 for K/S Frederiksberggade 6, København.

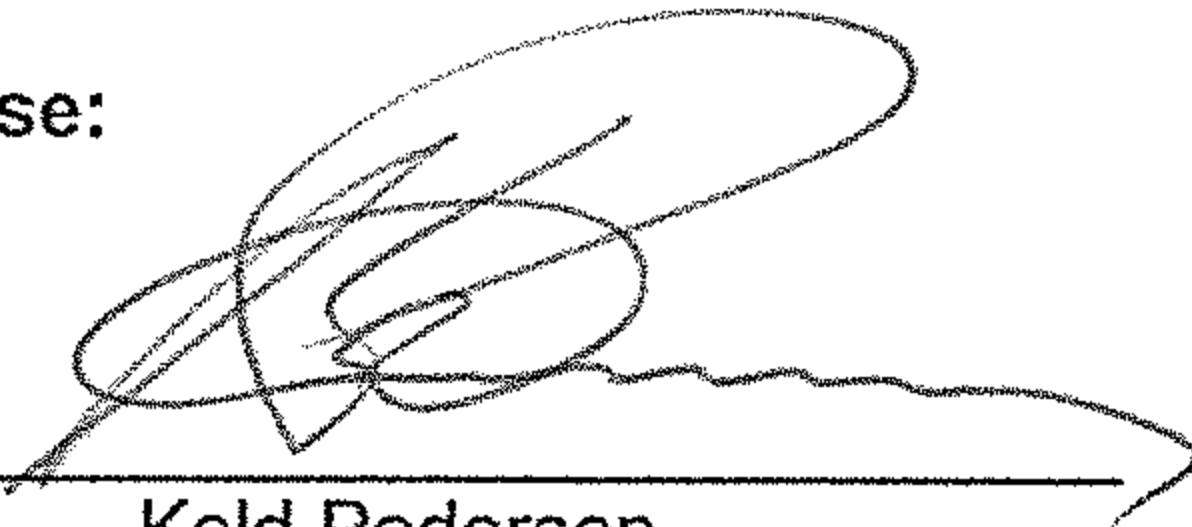
Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 2014.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 8. april 2015

Bestyrelse:



Keld Pedersen

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 2014 - 31. december 2014, 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER - FORTSAT

**Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 8. april 2015

**Ernst & Young**

Godkendt Revisionspartnerselskab



Henrik Reedtz

Statsautoriseret revisor

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	<b>K/S Frederiksberggade 6, København</b> c/o DATEA AS Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby  CVR-nummer: 18 61 24 02 Hjemsted: Lyngby-Taarbæk Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Revision</b>	<b>Ernst &amp; Young</b> Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4 2000 Frederiksberg
<b>Generalforsamling</b>	<b>Ordinær generalforsamling afholdes</b> <b>29. april 2015 hos:</b> DATEA AS Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby
<b>Bestyrelse</b>	<b>Keld Pedersen</b> Gyvelvej 3 2942 Skodsborg
<b>Bankforbindelse</b>	Nordea
<b>Hovedaktivitet</b>	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

### **Investeringsjendom**

Investeringsjendommen 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 amortiseret 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 2014 - 31. december 2014**

	Note	2014 kr.	2013 t.kr.
Lejeindtægter		2.155.671	1.985
Driftsomkostninger		-504.703	-302
Andre eksterne omkostninger		-166.305	-207
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.484.663</b>	<b>1.476</b>
Værdireguleringer	1	10.242.129	5.010
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>11.726.792</b>	<b>6.486</b>
Finansieringsomkostninger		-758.079	-3.395
<b>Årets resultat</b>		<b>10.968.713</b>	<b>3.091</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
Årets resultat		10.968.713	3.091
Overført fra tidligere år		-1.854.009	-4.945
<b>Til disposition</b>		<b>9.114.704</b>	<b>-1.854</b>
Fordeles således:			
Overført resultat		9.114.704	-1.854
<b>Disponeret</b>		<b>9.114.704</b>	<b>-1.854</b>

**BALANCE pr. 31. december 2014**

	Note	2014 kr.	2013 t.kr.
<b>AKTIVER</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	1/3	<u>48.500.000</u>	<u>38.200</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>48.500.000</u>	<u>38.200</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<u>48.500.000</u>	<u>38.200</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Tilgodehavender		<u>8.520</u>	<u>12</u>
Likvide beholdninger		<u>327.464</u>	<u>224</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<u>335.984</u>	<u>236</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><u>48.835.984</u></u>	<u><u>38.436</u></u>

**BALANCE pr. 31. december 2014**

	Note	2014 kr.	2013 t.kr.
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b> (Kommanditkapitalen udgør kr. 20.000.000)			
Opkrævet del af kommanditkapitalen		5.179.000	5.179
Overført resultat i alt		<u>9.114.704</u>	<u>-1.854</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<u>14.293.704</u>	<u>3.325</u>
<b>Gæld</b>			
<b>Langfristet gæld</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	4	<u>32.142.139</u>	<u>32.803</u>
<b>Langfristet gæld</b>		<u>32.142.139</u>	<u>32.803</u>
<b>Kortfristet gæld</b>			
Prioritetsgæld	5	718.509	705
Anden gæld		<u>1.681.632</u>	<u>1.603</u>
<b>Kortfristet gæld</b>		<u>2.400.141</u>	<u>2.308</u>
<b>GÆLD I ALT</b>		<u>34.542.280</u>	<u>35.111</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u>48.835.984</u>	<u>38.436</u>
Personaleforhold	2		
Sikkerhedsstillelser	6		
Andre forpligtelser	7		
Nærtstående parter	8		

**EGENKAPITALFORKLARING**

	2014	2013
	kr.	t.kr.
Kommanditkapital	20.000.000	20.000
Stamkapital, ej forfalden	-20.000.000	-20.000
Opkrævet del af kommanditkapital primo	5.179.000	4.279
Opkrævet indskud i året	0	900
	<hr/>	<hr/>
Opkrævet del af kommanditkapital ultimo	5.179.000	5.179
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat tidligere år	-1.854.009	-4.945
Overført af årets resultat	10.968.713	3.091
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat i alt	9.114.704	-1.854
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	<u>14.293.704</u>	<u>3.325</u>

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	2014 kr.	2013 t.kr.
<b>1 Værdireguleringer</b>		
Opskrivning af ejendom	10.300.000	2.800
Dagsværdireg. af prioritetsgæld, gevinst	0	2.210
Regulering af gæld til dagsværdi	-57.871	0
	<u>10.242.129</u>	<u>5.010</u>
Værdireguleringer		
Ved fastlæggelse af dagsværdien for ejendommen er følgende forrentningskrav anvendt:		
Frederiksberggade 6, 1459 København K	<u>4,25%</u>	<u>5,75%</u>
<b>2 Personaleforhold</b>		
Der har ikke været ansatte i årets løb.		
Der er udgiftsført vederlag til bestyrelsen med 32 t.kr. (2013: 31 t.kr.).		
<b>3 Investeringsejendomme</b>		
Saldo pr. 1/1 2014	24.387.288	24.387
Årets tilgang, bygning	0	0
Årets afgang, bygning	0	0
	<u>24.387.288</u>	<u>24.387</u>
Kostpris pr. 31/12 2014		
Opskrivninger		
Opskrivninger pr. 1/1 2014	13.812.712	11.013
Årets opskrivninger	10.300.000	2.800
	<u>24.112.712</u>	<u>13.813</u>
Opskrivninger pr. 31/12 2014		
Værdiregulering pr. 31/12 2014	<u>24.112.712</u>	<u>13.813</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2014	<u>48.500.000</u>	<u>38.200</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 ARSRAPPORTEN**

	2014 kr.	2013 t.kr.
<b>4 Prioritetsgæld, langfristet</b>		
Realkredit Danmark 005	7.475.326	7.922
Realkredit Danmark 008	18.555.000	18.555
Realkredit Danmark 009	6.710.960	6.969
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominel	32.741.286	33.446
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering primo	61.491	2.272
Årets kursregulering	57.871	-2.210
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering ultimo	119.362	62
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, kursreguleret	32.860.648	33.508
	<hr/>	<hr/>
Heraf kortfristet del	-718.509	-705
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld	<u>32.142.139</u>	<u>32.803</u>
	<hr/>	<hr/>
Af prioritetsgælden forfalder t.kr. 26.544 efter 5 år.		
<b>5 Prioritetsgæld, kortfristet</b>		
Kortfristet del af langfristet gæld	718.509	705
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld	<u>718.509</u>	<u>705</u>
	<hr/>	<hr/>

#### 6 Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.kr. 48.836 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: Mellemlægning med Frederiksberggade 6, 1994 ApS.

Alle transaktioner er foregået på markedsmæssige vilkår.