



Tlf: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**K/S FINSENSVEJ, FREDERIKSBERG**

**ÅRSRAPPORT**

**2012**

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling,  
den 8. april 2013**

---

**Preben Nygaard**

**CVR-NR. 28 97 62 08**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	K/S Finsensvej, Frederiksberg Christian IX's Gade 7, 4 1111 København K Telefon: 33 13 23 30 Telefax: 33 13 88 12  CVR-nr.: 28 97 62 08 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Karsten Aabrink Per Gransøe Peter Christian Ringsing John Sivebæk
<b>Komplementar</b>	Komplementarselskabet Finsensvej, Frederiksberg ApS
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2012 for K/S Finsensvej, 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 2. april 2013

Bestyrelse

\_\_\_\_\_  
Karsten Aabrink

\_\_\_\_\_  
Per Gransøe

\_\_\_\_\_  
Peter Christian Ringsing

\_\_\_\_\_  
John Sivebæk

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til komplementaren og kommanditisterne i K/S Finsensvej, Frederiksberg*

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Finsensvej, Frederiksberg for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der 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 revision 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.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 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.

København, den 2. april 2013

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Bent Christensen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabet blev stiftet den 18. august 2005 med det formål, at erhverve og udleje ejendommen Finsensvej 86, Frederiksberg. Ejendommen er overtaget i 2005.

Ejendommen omfatter matr. nr. 7ag, Frederiksberg. Grundarealet udgør 1.881 kvm. og det samlede etageareal udgør 4.780 kvm., der anvendes til erhvervsmæssige formål.

Den ansvarlige deltager i selskabet er Komplementarselskabet Finsensvej, Frederiksberg ApS, der som komplementar hæfter ubegrænset for alle selskabets forpligtelser. Komplementarselskabet Finsensvej, Frederiksberg ApS ejer ingen anparter og har ingen andel i kommanditselskabets indkomst eller formue.

De øvrige deltagere udgøres af 1 kommanditist. Hæftelsen er begrænset til kommanditistens nominelle kommanditanpart med fradrag af kontante indbetalinger.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Driften af ejendommen er forløbet planmæssigt i regnskabsåret.

Der er indgået en ny 10 årig lejekontrakt med lejeren af ejendommens stueetage, A & O Johansen. Lejekontrakten træder i kraft 1. april 2013.

### Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Finsensvej, Frederiksberg for 2012 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Der afsættes ikke skat af årets resultat i årsrapporten, idet selskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Andre hensatte forpligtelser

I det omfang, der foretages regulering af prioritetsgældens værdi, medtages reguleringsbeløbet i resultatopgørelsen. Herudover medtages reguleringsbeløbet i balancen under overskriften "Andre hensatte forpligtelser".

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2012 kr.	2011 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>3.881.626</b>	<b>4.320</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	3.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.....		1.247.315	577
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>5.128.941</b>	<b>7.897</b>
Andre finansielle indtægter.....		9.116	10
Andre finansielle omkostninger.....		-2.339.585	-2.323
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>2.798.472</b>	<b>5.584</b>
Skat af årets resultat.....		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>2.798.472</b>	<b>5.584</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		2.798.472	5.584
<b>I ALT</b> .....		<b>2.798.472</b>	<b>5.584</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2012 kr.	2011 tkr.
Grunde og bygninger.....		88.500.000	88.500
Materielle anlægsaktiver.....	1	88.500.000	88.500
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>88.500.000</b>	<b>88.500</b>
Tilgodehavender .....		1.186.053	597
Tilgodehavender.....		1.186.053	597
Likvider.....		26.408	913
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.212.461</b>	<b>1.510</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>89.712.461</b>	<b>90.010</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2012 kr.</b>	<b>2011 tkr.</b>
Selskabskapital.....		5.600.000	5.600
Overført overskud.....		29.966.173	27.168
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>2</b>	<b>35.566.173</b>	<b>32.768</b>
Andre hensatte forpligtelser.....		14.802	1.262
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b> .....		<b>14.802</b>	<b>1.262</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		46.773.405	48.145
Huslejedeposita.....		2.220.604	1.966
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>3</b>	<b>48.994.009</b>	<b>50.111</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	3	1.371.866	1.124
Gæld til komplementarselskabet.....		153.387	153
Gæld til associerede virksomheder.....		2.664.800	3.536
Anden gæld.....		947.424	1.056
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>5.137.477</b>	<b>5.869</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....		<b>54.131.486</b>	<b>55.980</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>89.712.461</b>	<b>90.010</b>
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	 <b>4</b>		

## NOTER

	2012 kr.	2011 tkr.	Note
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>1</b>
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2012.....		66.580.129	
Kostpris 31. december 2012.....		<b>66.580.129</b>	
Opskrivninger 1. januar 2012.....		21.919.871	
Opskrivninger 31. december 2012.....		<b>21.919.871</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012.....</b>		<b>88.500.000</b>	
 <b>Egenkapital</b>			 <b>2</b>
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2012.....	5.600.000	27.167.701	32.767.701
Forslag til årets resultatdisponering.....		2.798.472	2.798.472
<b>Egenkapital 31. december 2012.....</b>	<b>5.600.000</b>	<b>29.966.173</b>	<b>35.566.173</b>
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			 <b>3</b>
	1/1 2012 gæld i alt	31/12 2012 gæld i alt	Afdrag næste år
			Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	48.145.000	46.773.405	1.371.866
Huslejedeposita .....	1.966.000	2.220.604	0
	<b>50.111.000</b>	<b>48.994.009</b>	<b>1.371.866</b>
			<b>38.265.899</b>
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			 <b>4</b>
Realkreditlån er sikret ved pantebreve i alt kr. 54.349.000 i selskabets ejendom.			