



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 FINSSENSVEJ, FREDERIKSBERG**

**ÅRSRAPPORT**

**2013**

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling,  
den 24. april 2014**

---

**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 1111 København K  Telefon: 33 13 23 30 Telefax: 33 13 88 12  CVR-nr.: 28 97 62 08 Stiftet: 18. august 2005 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Karsten Aabrink Per Gransøe Peter Christian Ringsing John Sivebæk
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank Vesterbrogade 9 1780 København V
<b>Advokat</b>	MAQS Law Firm Pilestræde 58 1112 København K

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. april 2014

Bestyrelse

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

\_\_\_\_\_  
Per Gransøe

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

\_\_\_\_\_  
John Sivebæk

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejeren i K/S Finsensvej, Frederiksberg*

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Finsensvej, Frederiksberg for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, 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. samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret. Konklusion 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 10. april 2014

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 blev 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.

Ejendommens hovedlejere er Frederiksberg Kommune og VVS grossist A&O Johansen.

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

Selskabets øvrige deltagere udgøres af Investeringselskabet af 22/1 2004 A/S, der ejer samtlige kommanditanparter. Hæftelsen er begrænset til kommanditistens nominelle kommanditanpart med fradrag af kontante indbetalinger. Den nominelle kommanditselskabskapital er fuldt indbetalt.

Investeringselskabet af 22/1 2004 A/S overtog samtlige kommanditanparter i november 2009 med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og gevinst ved videresalg af ejendommen.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Driften af ejendommen er forløbet planmæssigt i regnskabsåret.

Der er i slutningen af 2013 iværksat en omfattende renovering af ejendommens gårdarealer og P-dæk. Renoveringen af A&O Johansen lejemålet i ejendommens stueareal er gennemført i 2013 og den nye 10 årige lejekontrakt med A&O Johansen er trådt 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 2013 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

#### 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

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## 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 salgsmkostninger 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	2013 kr.	2012 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>4.070.492</b>	<b>3.881.626</b>
Værdireguleringer.....		-133.383	1.247.315
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>3.937.109</b>	<b>5.128.941</b>
Andre finansielle indtægter.....		4.428	9.116
Andre finansielle omkostninger.....		-951.146	-2.339.585
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>2.990.391</b>	<b>2.798.472</b>
Skat af årets resultat.....		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>2.990.391</b>	<b>2.798.472</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		2.990.391	2.798.472
<b>I ALT</b> .....		<b>2.990.391</b>	<b>2.798.472</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2013 kr.	2012 kr.
Grunde og bygninger.....		89.710.522	88.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>1</b>	<b>89.710.522</b>	<b>88.500.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>89.710.522</b>	<b>88.500.000</b>
Tilgodehavender .....		739.077	1.186.053
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>739.077</b>	<b>1.186.053</b>
Likvider.....		506.625	26.407
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.245.702</b>	<b>1.212.460</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>90.956.224</b>	<b>89.712.460</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2013 kr.	2012 kr.
Selskabskapital.....		5.600.000	5.600.000
Overført overskud.....		32.956.563	29.966.172
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>2</b>	<b>38.556.563</b>	<b>35.566.172</b>
Andre hensatte forpligtelser.....		243.122	14.802
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>243.122</b>	<b>14.802</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		45.282.382	46.773.405
Huslejedeposita.....		2.265.931	2.220.604
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>3</b>	<b>47.548.313</b>	<b>48.994.009</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	3	1.384.612	1.371.866
Gæld til pengeinstitutter.....		14.731	0
Gæld til komplementarselskabet.....		153.387	153.387
Gæld til associerede virksomheder.....		1.751.733	2.664.800
Anden gæld.....	4	1.303.763	947.424
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>4.608.226</b>	<b>5.137.477</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>52.156.539</b>	<b>54.131.486</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>90.956.224</b>	<b>89.712.460</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## NOTER

	2013 kr.	2012 kr.	Note
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>1</b>
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2013.....		66.580.129	
Tilgang.....		1.210.522	
<b>Kostpris 31. december 2013.....</b>		<b>67.790.651</b>	
Opskrivninger 1. januar 2013.....		21.919.871	
<b>Opskrivninger 31. december 2013.....</b>		<b>21.919.871</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013.....</b>		<b>89.710.522</b>	
 <b>Egenkapital</b>			 <b>2</b>
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2013.....	5.600.000	29.966.172	35.566.172
Forslag til årets resultatdisponering.....		2.990.391	2.990.391
<b>Egenkapital 31. december 2013.....</b>	<b>5.600.000</b>	<b>32.956.563</b>	<b>38.556.563</b>
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			 <b>3</b>
	1/1 2013 gæld i alt	31/12 2013 gæld i alt	Afdrag næste år
			Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	48.145.271	46.666.994	1.384.612
Huslejedeposita.....	2.220.604	2.265.931	0
	<b>50.365.875</b>	<b>48.932.925</b>	<b>1.384.612</b>
			<b>34.146.512</b>
 <b>Anden gæld</b>			 <b>4</b>
<b>Eventualposter mv.</b>			<b>5</b>
Hæftelse i sambeskatningen			
Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.			
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			 <b>6</b>
Realkreditlån er pr. 31.12.2013 sikret ved pantebreve på i alt kr. 78.083.000 i selskabets ejendom. I 2014 aflyses 2 pantebreve i alt pålydende kr. 26.100.000.			