



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

2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 16. april 2015

Preben Nygaard

CVR-NR. 28 97 62 08

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Finsensvej, Frederiksberg Strandvejen 163, 2.th. 1111 København K 2900 Hellerup 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
Bestyrelse	Karsten Aabrink Per Gransøe Peter Christian Ringsing John Sivebæk
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Jyske Bank Vesterbrogade 9 1780 København V
Advokat	MAQS Law Firm Pilestræde 58 1112 København K

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. februar 2015

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 2014, 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 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 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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 25. februar 2015

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 andakter 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.

Det i slutningen af 2013 igangsatte renoveringsarbejde af ejendommens gårdarealer og P-dæk er gennemført i 2014. I 2014 er der tillige udført renovering af tagterrasser, ombygning af elevator, installation af dørtelefon anlæg samt anden istandsættelse.

Under henvisning til igangværende salgsforhandlinger er ejendommen ansat til en værdi på kr. 89.500.000 med fradrag af kr. 500.000 hensat vedrørende uudlejede lokaler i ejendommens kælderområder.

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 2014 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	2014 kr.	2013 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		2.861.715	4.070.491
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-2.345.257	0
Værdireguleringer.....		-287.902	-133.383
DRIFTSRESULTAT		228.556	3.937.108
Andre finansielle indtægter.....		3.789	4.429
Andre finansielle omkostninger.....		-1.009.537	-951.146
RESULTAT FØR SKAT		-777.192	2.990.391
Skat af årets resultat.....		0	0
ÅRETS RESULTAT		-777.192	2.990.391
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-777.192	2.990.391
I ALT		-777.192	2.990.391

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2014 kr.	2013 kr.
Grunde og bygninger.....		89.000.000	89.710.522
Materielle anlægsaktiver.....	1	89.000.000	89.710.522
ANLÆGSAKTIVER.....		89.000.000	89.710.522
Tilgodehavender		821.373	739.077
Tilgodehavender.....		821.373	739.077
Likvider.....		57.395	506.625
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		878.768	1.245.702
AKTIVER.....		89.878.768	90.956.224

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2014 kr.	2013 kr.
Selskabskapital.....		5.600.000	5.600.000
Overført overskud.....		32.179.371	32.956.563
EGENKAPITAL.....	2	37.779.371	38.556.563
Andre hensatte forpligtelser.....		531.024	243.122
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		531.024	243.122
Gæld til realkreditinstitutter.....		42.215.700	45.282.382
Huslejedeposita.....		2.335.220	2.265.931
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	44.550.920	47.548.313
Kortfristet del af langfristet gæld.....	3	3.067.294	1.384.612
Gæld til pengeinstitutter.....		0	14.731
Gæld til komplementarselskabet.....		153.387	153.387
Gæld til associerede virksomheder.....		2.919.809	1.751.733
Anden gæld.....	4	876.963	1.303.763
Kortfristede gældsforpligtelser.....		7.017.453	4.608.226
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		51.568.373	52.156.539
PASSIVER.....		89.878.768	90.956.224
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

NOTER

	2014 kr.	2013 kr.	Note
Materielle anlægsaktiver			1
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2014.....		67.790.651	
Tilgang.....		1.634.735	
Kostpris 31. december 2014.....		69.425.386	
Opskrivninger 1. januar 2014.....		21.919.871	
Årets opskrivninger.....		-2.345.257	
Opskrivninger 31. december 2014.....		19.574.614	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014.....		89.000.000	
Egenkapital			2
	Selskabs-	Overført	I alt
	kapital	overskud	
Egenkapital 1. januar 2014.....	5.600.000	32.956.563	38.556.563
Forslag til årets resultatdisponering.....		-777.192	-777.192
Egenkapital 31. december 2014.....	5.600.000	32.179.371	37.779.371
Langfristede gældsforpligtelser			3
	1/1 2014	31/12 2014	Afdrag
	gæld i alt	gæld i alt	næste år
Gæld til realkreditinstitutter...	48.145.271	45.282.994	3.067.294
Huslejedeposita.....	2.265.931	2.335.220	0
	50.411.202	47.618.214	3.067.294
			29.796.145
Anden gæld			4
Eventualposter mv.			5
Hæftelse i sambeskatningen			
Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			6
Realkreditlån er pr. 31.12.2014 sikret ved pantebreve på i alt kr. 54.271.000 i selskabets ejendom.			