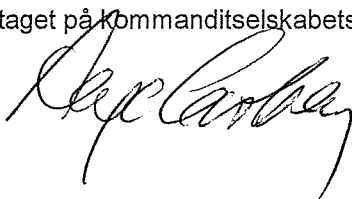


## Årsrapport for 2015

**K/S Mariendalsvej 24, Frederiksberg  
c/o Strategi & Investering A/S  
Uraniavej 14, st.  
1878 Frederiksberg  
CVR-nr. 21 44 53 47**

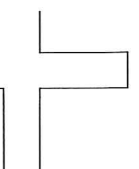
Således vedtaget på kommanditselskabets generalforsamling, den 27. maj 2016

Dirigent:



# Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab for 1. januar 2015 - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Noter til årsrapporten	13 - 16
Specifikationer til årsrapporten	17



## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for K/S Mariendalsvej 24, Frederiksberg.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for 2015.

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


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 26. april 2016

### Bestyrelse

\_\_\_\_\_

Bent Jensen  
formand

  
\_\_\_\_\_

Flemming Stilund Vinzent

  
\_\_\_\_\_

Komplementarselskabet SI Invest ApS,  
v/Aage Godt Carlsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Mariendalsvej 24, Frederiksberg

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Mariendalsvej 24, Frederiksberg for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, 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 kommanditselskabets 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 kommanditselskabets 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 kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Udtalelse om ledelsesberetningen

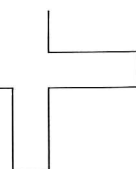
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 26. april 2016

### Hartzberg+

CVR-nr. 17 25 09 81

Hans Peter Hartzberg  
Statsautoriseret revisor



## Virksomhedsoplysninger

<b>Selskab</b>	K/S Mariendalsvej 24, Frederiksberg c/o Strategi & Investering A/S Uraniavej 14, st. 1878 Frederiksberg
	CVR-nr. 21 44 53 47
	Hjemsted: Frederiksberg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Bent Jensen <i>formand</i>
	Flemming Stilund Vinzent Komplementarselskabet SI Invest ApS, v/Aage Godt Carlsen
<b>Revision</b>	Hartzberg+ Statsautoriseret Revisionsvirksomhed Øster Allé 56, 1. Sal 2100 København Ø

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Kommanditselskabet ejer og udlejer ejendommen matr.nr. 12 V Frederiksberg, beliggende Mariendalsvej 24, 2000 Frederiksberg.

Ejendommen har gennem hele året været udlejet til Kulturdirektoratet, Frederiksberg Kommune. Lejekontrakten løber uopsigeligt indtil den 1. marts 2020. Ejendommen benyttes til vuggestue/børnehave og er normeret til i alt 100 børn. Den daglige drift forestås af Fonden Børn og Samfund.

### Årsregnskab for 2015

Kommanditselskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et resultat på kr. 1.037.595 og kommanditselskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 6.193.997. Der er i regnskabsåret foretaget kapitaludlodning til kommanditisterne på i alt kr. 600.000.

Der er tegnet 32 andele, som ejes af 3 kommanditister.

Selskabets ejendom er optaget i regnskabet til en værdi af kr. 20,4 mio., idet der herved er lagt et forrentningskrav på 6,5% (2014: 6,5%) til grund. Forrentningskravet fastsættes årligt af selskabets administrator på baggrund af markedsforholdene for den pågældende ejendomstype.

Selskabets realkreditfinansiering er for 60% vedkommende på rentetilpasningsvilkår (F5, indtil ultimo 2016) medens resten er et fast forrentet obligationslån (3%). Derudover har selskabet en kassekredit, der pt. er uudnyttet.

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

### Forventninger til 2016

Bestyrelsen forventer ordinære driftsindtægter og -udgifter på niveau med 2015. Hertil kommer forventet ekstraordinære udgifter på kr. 0,5 mio. til istandsættelse af ejendommens tag. Efter finansielle poster, men før værdiregulering, forventes et resultat på kr. 0,5 mio. Bestyrelsen forventer, at der foretages kapitaludlodning i 2016 i størrelsesordenen kr. 0,6 mio.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Det er bestyrelsens opfattelse, at alle væsentlige oplysninger til bedømmelse af kommanditselskabets resultat for året samt den økonomiske stilling fremgår af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Mariendalsvej 24, Frederiksberg for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B - virksomheder.

Gæld vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris, i øvrigt er årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Årsregnskabet for 2015 er aflagt i danske kroner.

### Ændret regnskabspraksis

Som følge af ændring af Årsregnskabsloven i 2015 skal måling af gæld vedrørende investeringsejendomme foretages til amortiseret kostpris. I 2014 og tidligere år er gæld målt til markedsværdi. Ændringen medfører et forbedret resultat i 2015 på kr. -248.609 (2014, kr. 363.214) og en ændring på egenkapitalen pr. 31. december 2015 på kr. 178.665 (2014, kr. -427.275).

### 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.

### Resultatopgørelsen

#### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

#### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger, herunder vedligeholdelse, ejendomsskatter, ejerforening m.m.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration, rådgivning, kontingenter m.m.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, kurstab og kursgevinster samt finansieringsomkostninger.

#### Skat

Der er ikke afsat skat i årsrapporten, da det er de enkelte kommanditister, der er skattepligtige af deres andel af den skattepligtige indkomst.



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til markedsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Markedsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af markedsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Markedsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2015 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuel fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for deposita, hvorved markedsværdien fremkommer.

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte. Disse afvigelser kan være væsentlige.

#### Andre materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 15 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelser af forventede tab.

#### Gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

## Resultatopgørelse for 1. januar 2015 - 31. december 2015

Note		2014	
	Huslejeindtægter	1.731.997	1.708.913
	Andre eksterne omkostninger	<u>-129.657</u>	<u>-152.589</u>
	<b>BRUTTORESULTAT</b>	1.602.340	1.556.324
1	Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	<u>-19.338</u>	<u>-77.333</u>
	<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>	1.583.002	1.478.991
	Andre finansielle indtægter	0	812
	Andre finansielle omkostninger	<u>-545.407</u>	<u>-536.877</u>
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<u><u>1.037.595</u></u>	<u><u>942.926</u></u>
	<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
	Overført resultat	<u>1.037.595</u>	<u>942.926</u>
	<b>DISPONERET I ALT</b>	<u><u>1.037.595</u></u>	<u><u>942.926</u></u>

## Balance pr. 31. december 2015

### AKTIVER

Note		2014
	<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	
2	Materielle anlægsaktiver:	
	Investeringsejendomme	20.400.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0
		19.338
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	20.400.000
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	
3	Værdipapirer:	
	Aktier	12.484
		12.512
	Likvide beholdninger:	
	Likvide midler	1.656.739
		1.337.032
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	1.669.223
	<b>AKTIVER I ALT</b>	22.069.223
		21.768.882

## Balance pr. 31. december 2015

### PASSIVER

Note		2015	2014
4	<b>EGENKAPITAL</b>		
	Indbetalt registreret kapital mv.	-12.112.000	-11.512.000
	Andre reserver	7.896.350	7.896.350
	Overført resultat	<u>10.409.647</u>	<u>9.372.052</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>6.193.997</u>	<u>5.756.402</u>
	<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
5	Gæld til realkreditinstitutter	14.632.993	14.798.254
	Lejededeposita	<u>865.998</u>	<u>854.456</u>
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>15.498.991</u>	<u>15.652.710</u>
	<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
5	Gæld til realkreditinstitutter	165.262	160.396
	Anden gæld	<u>210.973</u>	<u>199.374</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>376.235</u>	<u>359.770</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>22.069.223</u></u>	<u><u>21.768.882</u></u>
6	Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		

## Noter til årsrapporten for 2015

		2014
1	<b>AF- OG NEDSKRIVNINGER AF MATERIELLE OG IMMATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b> Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>19.338</u> <u>77.333</u>  <u>19.338</u> <u>77.333</u>
2	<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b> Kostpris pr. 1. januar 2015 Tilgang i året Afgang i året   Ned- og afskrivninger 1. januar 2015 Årets afskrivninger   <b>Bogført værdi pr. 31. december 2015</b>	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b> 1.160.000 0 <u>0</u>  <u>1.160.000</u>  1.140.662 <u>19.338</u>  <u>1.160.000</u>  <u>0</u>

## Noter til årsrapporten for 2015

		Investerings- ejendomme
2	<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>	
	<b>Aktiver der måles til markedsværdi</b>	
	Kostpris pr. 1. januar 2015	12.503.650
	Tilgang i året	0
	Afgang i året	0
		12.503.650
	Kostpris pr. 31. december 2015	12.503.650
	Værdireguleringer 1. januar 2015	7.896.350
	Årets reguleringer	0
		7.896.350
	Værdireguleringer 31. december 2015	7.896.350
	<b>Bogført værdi pr. 31. december 2015</b>	<b>20.400.000</b>

**Følsomhed ved opgørelse af markedsværdi af investeringsejendomme:**

Ved markedsværdi-vurderingen pr. 31. december 2015 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 6,5%, baseret på den forventede fremtidige lejeindtægt og driftsomkostninger.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

	-0,50%	Basis	0,50%
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50%
Afkastprocent	6	6,5	7
Markedsværdi	22.025.005	20.400.000	19.113.322
Ændring i markedsværdi	1.625.005	0	-1.286.678

## Noter til årsrapporten for 2015

				2014	
3	<b>VÆRDIPAPIRER</b>				
	Aktier		<u>12.484</u>	<u>12.512</u>	
			<u>12.484</u>	<u>12.512</u>	
4	<b>EGENKAPITAL</b>	<b>Kapital- indskud-/ udlodning</b>	<b>Andre reserver</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	Egenkapital 1. januar 2015	-11.512.000	7.896.350	9.372.052	5.756.402
	Årets kapitaludlodning	-600.000	0	0	-600.000
	Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.037.595</u>	<u>1.037.595</u>
	<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<u><u>-12.112.000</u></u>	<u><u>7.896.350</u></u>	<u><u>10.409.647</u></u>	<u><u>6.193.997</u></u>

Kommanditselskabets stamkapital udgør kr. 3.200.000, opdelt på 32 andele á kr. 100.000, heraf er kr. 1.088.000 indbetalt.

Andre reserver, kr. 7.896.350 svarer til værdiregulering af investeringsejendomme til markedsværdi.

	<b>Kapital- indskud-/ udlodning</b>	<b>Andre reserver</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2014	-11.212.000	7.896.350	8.365.066	5.049.416
Ændret regnskabspraksis	0	0	64.060	64.060
Årets kapitaludlodning	-300.000	0	0	-300.000
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>942.926</u>	<u>942.926</u>
<b>Egenkapital 31. december 2014</b>	<u><u>-11.512.000</u></u>	<u><u>7.896.350</u></u>	<u><u>9.372.052</u></u>	<u><u>5.756.402</u></u>

Andre reserver, kr. 7.896.350 svarer til værdiregulering af investeringsejendomme til markedsværdi.

## Noter til årsrapporten for 2015

### 5 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

		2014
Efter 5 år	13.511.097	14.106.510
Mellem 1 og 5 år	<u>1.121.896</u>	<u>691.744</u>
Langfristet del	14.632.993	14.798.254
Indenfor 1 år	<u>165.262</u>	<u>160.396</u>
	<u><u>14.798.255</u></u>	<u><u>14.958.650</u></u>

### 6 EVENTUALPOSTER OG ØVRIGE ØKONOMISKE FORPLIGTELSE

#### Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankgæld og gæld til realkreditinstitutter.

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	<u>20.400.000</u>	<u>20.400.000</u>
---	-------------------	-------------------



## Specifikationer til årsrapporten for 2015

		2014
<b>1</b>	<b>ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER</b>	
	Administration, Strategi & Investering A/S	86.600      85.446
	Forsikringer	10.297      0
	Revision	19.400      19.000
	Anden rådgivning	4.900      39.513
	Bogføring	8.200      8.000
	Diverse	260      630
		<u>129.657</u> <u>152.589</u>
<b>2</b>	<b>ANDRE FINANSIELLE INDTÆGTER</b>	
	Kursgevinster, værdipapirer	<u>0</u> <u>812</u>
		<u>0</u> <u>812</u>
<b>3</b>	<b>ANDRE FINANSIELLE OMKOSTNINGER</b>	
	Renter, bank	5.000      5.000
	Gebyrer m.v.	3.826      4.200
	Renter, LR Realkredit	536.553      527.677
	Kurstab, værdipapirer	<u>28</u> <u>0</u>
		<u>545.407</u> <u>536.877</u>
<b>4</b>	<b>ANDEN GÆLD</b>	
	Merværdiafgift	191.573      180.374
	Revisor	<u>19.400</u> <u>19.000</u>
		<u>210.973</u> <u>199.374</u>