



K/S Frederiksberggade 25, København

c/o DATEA AS
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs. Lyngby

(CVR nr. 24 20 49 28)

Årsrapport for perioden

1. januar 2015 - 31. december 2015

17. regnskabsår

Godkendt på generalforsamlingen
18. maj 2016

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Børge Stille', written over a horizontal line.

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

SIDE

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 årsregnskabet for 2015 for Frederiksberggade 25, 1999 ApS.

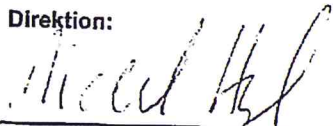
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 17. marts 2016

Direktion:



Michael Sloth Højgaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Frederiksberggade 25, København.

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Frederiksberggade 25, København for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Esbjerg, den 17. marts 2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nummer 33963556



Henrik Harbo Andersen

Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Frederiksberggade 25, København c/o DATEA AS Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby CVR-nummer: 24 20 49 28 Hjemsted: Lyngby-Taarbæk Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Frodesgade 125 C 6700 Esbjerg
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 18. maj 2016 hos: DATEA AS Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby
Bestyrelse	Michael Sloth Højgaard Augo Lyngesvej 10 3900 Nuuk
Bankforbindelse	Danske Bank
Hovedaktivitet	Udlejning af fast ejendom

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - FORTSAT

Balancen

Investeringsejendom

Investeringsejendommen 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 2015 - 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 t.kr.
Lejeindtægter		7.779.783	7.561
Driftsomkostninger		-944.133	-672
Andre eksterne omkostninger		-122.709	-148
Bruttofortjeneste		6.712.941	6.741
Værdireguleringer	1	9.376.241	8.880
Resultat før finansielle poster		16.089.182	15.621
Finansieringsindtægter		2.606	8
Finansieringsomkostninger		-2.025.034	-2.003
Årets resultat		14.066.754	13.626
Resultatdisponering			
Årets resultat		14.066.754	13.626
Overført fra tidligere år		73.761.153	65.135
Til disposition		87.827.907	78.761
Fordeles således:			
Udlodning		5.000.000	5.000
Overført resultat		82.827.907	73.761
Disponeret		87.827.907	78.761

BALANCE pr. 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 t.kr.
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendomme	1/3	<u>175.500.000</u>	<u>166.500</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>175.500.000</u>	<u>166.500</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>175.500.000</u>	<u>166.500</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender		<u>81.695</u>	<u>315</u>
Likvide beholdninger		<u>4.120.585</u>	<u>4.253</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>4.202.280</u>	<u>4.568</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>179.702.280</u></u>	<u><u>171.068</u></u>

BALANCE pr. 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 t.kr.
PASSIVER			
Egenkapital			
Overført resultat i alt		<u>82.827.907</u>	<u>73.761</u>
EGENKAPITAL I ALT			
		<u>82.827.907</u>	<u>73.761</u>
Gæld			
Langfristet gæld			
Gæld til realkreditinstitutter	4	<u>92.865.622</u>	<u>93.242</u>
Langfristet gæld			
		<u>92.865.622</u>	<u>93.242</u>
Kortfristet gæld			
Anden gæld		<u>4.008.751</u>	<u>4.065</u>
Kortfristet gæld			
		<u>4.008.751</u>	<u>4.065</u>
GÆLD I ALT			
		<u>96.874.373</u>	<u>97.307</u>
PASSIVER I ALT			
		<u>179.702.280</u>	<u>171.068</u>
Personaleforhold	2		
Sikkerhedsstillelser	5		
Andre forpligtelser	6		
Nærtstående parter	7		

EGENKAPITALFORKLARING

	2015 kr.	2014 t.kr.
Optrævet del af kommanditkapital primo	62.347.525	62.347
Tilbagebetaling af stamkapital	<u>-62.347.525</u>	<u>-62.347</u>
Kommanditkapital	<u>0</u>	<u>0</u>
Overført resultat tidligere år	73.761.153	65.135
Overført af årets resultat	14.066.754	13.626
Udlodning	<u>-5.000.000</u>	<u>-5.000</u>
Overført resultat i alt	<u>82.827.907</u>	<u>73.761</u>
Egenkapital i alt	<u><u>82.827.907</u></u>	<u><u>73.761</u></u>

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	2015 kr.	2014 t.kr.
1 Værdireguleringer		
Opskrivning af ejendom	9.000.000	9.500
Dagsværdireg. af prioritetsgæld, gevinst	376.241	0
Regulering af gæld til dagsværdi	<u>0</u>	<u>-620</u>
Værdireguleringer	<u>9.376.241</u>	<u>8.880</u>
Ved fastlæggelse af dagsværdien for ejendommen er følgende forrentningskrav anvendt: Frederiksberggade 25	<u>4,50%</u>	<u>4,75%</u>
2 Personaleforhold		
Der har ikke været ansatte i årets løb.		
Der er ikke udbetalt vederlag til bestyrelsen.		
3 Investeringsejendomme		
Saldo pr. 1/1 2015	66.292.475	66.292
Årets tilgang, bygning	0	0
Årets afgang, bygning	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris pr. 31/12 2015	<u>66.292.475</u>	<u>66.292</u>
Opskrivninger		
Opskrivninger pr. 1/1 2015	100.207.525	90.708
Årets opskrivninger	<u>9.000.000</u>	<u>9.500</u>
Opskrivninger pr. 31/12 2015	<u>109.207.525</u>	<u>100.208</u>
Værdiregulering pr. 31/12 2015	<u>109.207.525</u>	<u>100.208</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2015	<u>175.500.000</u>	<u>166.500</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 ÅRSRAPPORTEN

	2015 kr.	2014 t.kr.
4 Prioritetsgæld, langfristet		
RDK - Hovedstol 42.522.000 (lån 006)	42.522.000	42.522
RDK - Hovedstol 48.988.000 (lån 007)	48.988.000	48.988
	<u>91.510.000</u>	<u>91.510</u>
Prioritetsgæld, nominal		
Kursregulering primo	1.731.863	1.112
Årets kursregulering	-376.241	620
	<u>1.355.622</u>	<u>1.732</u>
Kursregulering ultimo		
Prioritetsgæld, kursreguleret	<u>92.865.622</u>	<u>93.242</u>
Prioritetsgæld	<u><u>92.865.622</u></u>	<u><u>93.242</u></u>

Af prioritetsgælden forfalder t.kr. 85.241 efter 5 år.

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

5 Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.kr. 175.500 samt den ikke indbetalte andel af kommanditkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

6 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.

7 Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse:

K/S Frederiksberggade 25, København har ingen nærtstående parter med bestemmende indflydelse.

Øvrige nærtstående parter som K/S Frederiksberggade 25, København har haft transaktioner med i regnskabsåret: Mellemregning med Frederiksberggade 25, 1999 ApS.

Alle transaktioner er foregået på markedsmæssige vilkår.