

K/S Frederiksberggade 25,
København

Årsrapport

For perioden
1. 1. 2016 - 31. 12. 2016
18. regnskabsår
(cvr nr. 24 20 49 28)

Godkendt på generalforsamlingen
24. april 2017



Dirigent

Indhold

	SIDE
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4
Selskabsoplysninger.....	6
Ledelsesberetning.....	7
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11
Egenkapitalforklaring.....	13
Noter.....	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsregnskab for 2016 for K/S Frederiksberggade 25, København.


Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udførte regnskabsmæssige skøn for forsvarlige, ligesom årsregnskabet efter vores opfattelse indeholder de oplysninger der er relevante for at bedømme selskabets økonomiske forhold. Det er derfor vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 17. marts 2017

Bestyrelse:



Michael Sloth Højgaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Frederiksberggade 25, København.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Frederiksberggade 25, København for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil opdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

* Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

* Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

* Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

* Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

* Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Esbjerg, den 17. marts 2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56



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 Dokken 8 6700 Esbjerg
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 24. april 2017 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

Ledelsesberetning

Selskabets aktivitet og resultat

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Selskabets resultatopgørelse udviser et overskud på t.kr. 5.043 og selskabets balance, pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på t.kr. 83.226.

Usædvanlige forhold

Der er i regnskabsåret udloddet t.kr. 6.000 af de frie reserver.

Begivenheder efter balancedagen

Ejendommens hovedlejer Mcdonald's har opsagt sit lejemål til udgangen af juni 2017 og det frigjordes pr. 1. november 2016. Der er iværksat udlejningsbestræbelserne.

Bortset fra ovennævnte er der efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser, som væsentligt vil kunne forrykke selskabets økonomiske stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder, samt kommanditselskabets vedtægter.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabets regnskabspraksis er ændret, således at finansielle forpligtelser fra 1. januar 2016 indregnes til amortiseret kostpris mod tidligere dagsværdi.

Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal for 2015. Ændringen har påvirket resultat for 2015 negativt med t.kr. 376, og den samlede effekt på egenkapitalen pr. 31.december 2015 har været positiv med t. kr. 1356.

Bortset fra ovennævnte er den anvendte regnskabspraksis 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.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Balancen

Investeringsjendom

Investeringsjendommen 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. Indtægterne er dels baseret på eksisterende lejekontrakter dels på skøn over fremtidige lejeindtægter baseret på administrators registreringer, markedskendskab samt indhentede statistikker m.v. Driftsomkostningerne er baseret på historiske erfaringer herunder ejendommens aktuelle stand m.v.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld samt anden gæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenue efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser 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 2016 - 31. december 2016	Note	2016 kr.	2015 tkr.
Lejeindtægter		8.004.966	7.780
Driftsomkostninger		-877.599	-944
Andre eksterne omkostninger		-158.688	-122
Bruttofortjeneste		6.968.679	6.714
Værdireguleringer	1	0	9.000
Resultat før finansielle poster		6.968.679	15.714
Finansieringsindtægter		0	3
Finansieringsomkostninger		-1.925.889	-2.026
Årets resultat		5.042.790	13.691
Resultatdisponering			
Årets resultat		5.042.790	13.691
Ændring i anvendt regnskabspraksis		0	1.731
Overført fra tidligere år		84.183.528	73.761
Til disposition		89.226.318	89.183
Fordeles således:			
Udlodning		6.000.000	5.000
Overført resultat		83.226.318	84.183
Disponeret		89.226.318	89.183

Balance

Pr. 31. december 2016	Note	2016 kr.	2015 kr.
AKTIVER			
Langfristede aktiver			
Langfristede aktiver Investeringsjendomme	1/3	<u>175.500.000</u>	<u>175.500</u>
Langfristede aktiver		<u>175.500.000</u>	<u>175.500</u>
LANGFRISTEDE AKTIVER I ALT		<u>175.500.000</u>	<u>175.500</u>
Kortfristede aktiver			
Løjetilgodehavender		2.617.379	0
Tilgodehavender		<u>42.019</u>	<u>81</u>
Tilgodehavender		<u>2.659.398</u>	<u>81</u>
Likvide beholdninger		<u>3.702.245</u>	<u>4.121</u>
KORTFRISTEDE AKTIVER I ALT		<u>6.361.643</u>	<u>4.202</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>181.861.643</u></u>	<u><u>179.702</u></u>

Balance

Pr. 31. december 2016	Note	2016 kr.	2015 t.kr.
PASSIVER			
Egenkapital			
(Den tegnede kommanditkapital udgør kr. 36.000.000)			
Overført resultat i alt		83.226.318	84.183
EGENKAPITAL I ALT		83.226.318	84.183
Forpligtelser			
Langfristede forpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	4	90.259.219	91.510
Langfristede forpligtelser		90.259.219	91.510
Kortfristede forpligtelser			
Prioritetsgæld		1.250.781	0
Forudfaktureret leje		2.777.113	317
Anden gæld		4.348.212	3.692
Kortfristede forpligtelser		8.376.106	4.009
FORPLIGTELSE I ALT		98.635.325	95.519
PASSIVER I ALT		181.861.643	179.702
Personaleforhold	2		
Sikkerhedsstillelser	5		
Andre forpligtelser	6		
Nærtstående parter	7		

Egenkapitalforklaring

	2016	2015
	Kr.	Kr.
Optrævet del af kommanditkapital primo	62.347.525	62.348
Tilbagebetaling af stamkapital	<u>-62.347.525</u>	<u>-62.348</u>
Kommanditkapital	<u>0</u>	<u>0</u>
Overført resultat tidligere år	84.183.528	73.761
Overført af årets resultat	5.042.790	13.691
Ændring i anvendt regnskabspraksis	0	1.731
Udlodning	<u>-6.000.000</u>	<u>-5.000</u>
Overført resultat i alt	<u>83.226.318</u>	<u>84.183</u>
Egenkapital i alt	<u><u>83.226.318</u></u>	<u><u>84.183</u></u>

Noter til årsrapporten

	2016 kr.	2015 tkr.
1 Værdireguleringer		
Opskrivning af ejendom	0	9.000
Værdireguleringer	0	9.000
Ved fastlæggelse af dagsværdien for ejendommen er følgende forrentningskrav anvendt:		
Frederiksberggade 25	4,25%	4,50%
2 Personaleforhold		
Der har ikke været ansatte i årets løb.		
Der er udbetalt kr. 30.000 i vederlag til bestyrelsen.		
3 Investeringsejendomme		
Saldo pr. 1/1 2016	66.292.475	66.292
Årets tilgang, bygning	0	0
Årets afgang, bygning	0	0
Kostpris pr. 31/12 2016	66.292.475	66.292
Opskrivninger		
Opskrivninger pr. 1/1 2016	109.207.525	100.208
Årets opskrivninger	0	9.000
Opskrivninger pr. 31/12 2016	109.207.525	109.208
Værdiregulering pr. 31/12 2016	109.207.525	109.208
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2016	175.500.000	175.500

Selskabets investeringsejendom omfatter en retail-ejendom på 1.407 m² beliggende Frederiksberggade 25 i København omfattende stuen, første sal og kælder. Ejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret 10-årig cash flow-model. Ejendommen er værdiansat til ca. 125 t.kr./m².

Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen: en inflation på 2 % p.a. og et afkast på 4,25 %. Et lejemål på 676 m² er p.t. ikke udlejet fra 1. juli 2017. Det er forudsat, at der efter en tomgangsperiode på 6 måneder kan indgås en lejeaftale med en ny lejer. I budgettet er ny leje, grundet forsigtighed, indregnet 20% lavere end den hidtidige leje. Der er indregnet behov for investering i forbindelse med genudlejning. Budgetteret driftsresultat af udlejning (bruttoresultat) efter genudlejning og normaliseret for særlige omkostninger forbundet med genudlejning udgør ca. 6,2 mio.kr.

Noter til årsrapporten



4 Gældsforpligtelse

Afdrag på langfristede forpligtelser under 1 år udgør t.kr. 1.251 og langfristede forpligtelser over 5 år udgør t.kr. 83.563.

5 Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.kr. 175.500 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: Mellemlægning med Frederiksberggade 25, 1999 ApS.

Alle transaktioner er foregået på markedsmæssige vilkår.