

K/S Østergade 3-5

c/o I/S Ejendomsinvest

Hammershusgade 9

2100 København Ø

CVR-nr. 10 09 81 14

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 24. februar 2016

Kurt Petersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter til årsrapporten	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Østergade 3-5.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. februar 2016

Bestyrelse

Sam Baroudy
formand

Søren Hofman Laursen

Michael Brag

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i K/S Østergade 3-5

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Østergade 3-5 for regnskabsåret 1. januar - 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 fejl-information, 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vor konklusion, henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note 10, hvori ledelsen redegør for den usikkerhed der er forbundet med opgørelsen af værdien på selskabets ejendomme. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerhederne.

Uden at modificere vores konklusion, henviser vi til note 1, hvor selskabets ledelse har redegjort for selskabets økonomiske stilling og afvikling af bankgæld.

Hellerup, den 24. februar 2016

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Erik Stener Jørgensen
statsautoriseret revisor

René Poulsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Østergade 3-5
c/o I/S Ejendomsinvest
Hammershusgade 9
2100 København Ø

CVR-nr.: 10 09 81 14
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Hjemsted: København

Komplementar:

MKA Ejendomme Komplementar ApS

Bestyrelse

Sam Baroudy, formand
Søren Hofman Laursen
Michael Brag

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet MKA
Ejendomme af 2012 ApS

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Østergade 3-5 for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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 flyde 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtæger indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendommens driftsomkostninger herunder reparation og vedligeholdelse samt el, varme, ejendomsskatter, forsikring mv. i det omfang omkostningerne ikke bæres af lejer, samt omkostninger til ledelse og administration i regnskabsperioden, herunder advokatbistand og revision.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger vedrørende realkredit og pengeinstitutter, samt realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende gældsforpligtelser og transaktioner i fremmede valuta.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat samt udskudt skat påhviler de enkelte kommanditister, og der indregnes derfor ikke skat i selskabets årsregnskab. Der foretages skattemæssige afskrivninger på ejendommen i kommanditisternes egne selvangivelser.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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.

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

Investeringsejendomme er indregnet til en markedsværdi, der er opgjort på grundlag af en afkastbaseret model. For den enkelte ejendom er der på grundlag af et normaliseret driftsbudget og en afkastprocent opgjort en beregnet værdi for ejendommen. Den beregnede værdi reguleres for kortvarige forhold, som ændrer ejendommens indtjening. Den regulerede beregnede værdi svarer til skønnet markedsværdi (dagsværdi). I driftsbudgettet er medtaget lejeindtægter ved fuld udlejning, idet eventuel tomgangsleje eller anden manglende lejeindtægt modregnes i den beregnede værdi. I lighed hermed er i driftsbudgettet indregnet en skønnet normal vedligeholdelse på ejendommen. Eventuelle større forventede renoveringsarbejder, opretningsopgaver eller istandsættelser modregnes i den beregnede værdi. Afkastprocenten fastsættes ud fra de gældende markedsforshold for den pågældende ejendomstype under hensyntagen til vedligeholdelsesstand, beliggenhed, anvendelse, lejer, lejekontrakter mv. Den anvendte afkastprocent er på 4,25% (sidste år 4,75%).

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

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

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer for-svarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte be-givenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendommen, måles til dagsværdi. Reguleringer af finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendommen, indregnes i resultatopgørelsen i posten "værdireguleringer".

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter (forudbetalte indtægter)

Periodeafgrænsningsposter, opført som forpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Nettoomsætning		3.723.912	3.672.401
Andre driftsindtægter		0	51.800
Andre eksterne omkostninger		<u>-914.756</u>	<u>-1.443.003</u>
Bruttoresultat		2.809.156	2.281.198
Værdireguleringer af investeringsaktiver og gæld	2	<u>8.146.514</u>	<u>1.839.504</u>
Resultat før finansielle poster		10.955.670	4.120.702
Finansielle indtægter	3	0	11.787
Finansielle omkostninger	4	<u>-2.472.850</u>	<u>-2.543.989</u>
Årets resultat		<u>8.482.820</u>	<u>1.588.500</u>
Overført overskud		<u>8.482.820</u>	<u>1.588.500</u>
		<u>8.482.820</u>	<u>1.588.500</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>76.730.000</u>	<u>69.970.000</u>
Materielle anlægsaktiver	5	<u>76.730.000</u>	<u>69.970.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>76.730.000</u>	<u>69.970.000</u>
Andre tilgodehavender		<u>25.206</u>	<u>20.450</u>
Tilgodehavender		<u>25.206</u>	<u>20.450</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>25.206</u>	<u>20.450</u>
Aktiver i alt		<u><u>76.755.206</u></u>	<u><u>69.990.450</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		3.702.000	3.702.000
Overført resultat		<u>10.078.762</u>	<u>1.595.942</u>
Egenkapital	6	<u>13.780.762</u>	<u>5.297.942</u>
Gæld til realkreditinstitutter		40.977.777	42.364.291
Andre kreditinstitutter		<u>0</u>	<u>20.059.785</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>40.977.777</u>	<u>62.424.076</u>
Kreditinstitutter	7	19.782.956	0
Anden gæld		489.810	535.905
Periodeafgrænsningsposter		48.523	54.612
Deposita		<u>1.675.378</u>	<u>1.677.915</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>21.996.667</u>	<u>2.268.432</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>62.974.444</u>	<u>64.692.508</u>
Passiver i alt		<u>76.755.206</u>	<u>69.990.450</u>
Going concern	1		
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Usikkerhed ved indregning og måling	10		
Hovedaktivitet	11		

Noter til årsrapporten

1 Going concern

Selskabet er omfattet af bankaftale med de øvrige selskaber i MKA Ejendomme 2012 ApS-koncernen. Bankaftalen og dermed virksomhedens kortfristede lån udløber 31/12 2016. Det er ledelsens forventning at skaffe den fornødne likviditet i løbet af 2016 til indfrielse af bankgæld i alle koncernselskaberne ved frasalg og refinansiering.

På baggrund af ovenstående er det ledelsens vurdering, at der er tilstrækkelig kapitalberedskab til fortsættelse af driften også efter udløb af bankaftalen.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver og gæld		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	<u>6.760.000</u>	<u>870.000</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>6.760.000</u>	<u>870.000</u>
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	<u>1.386.514</u>	<u>969.504</u>
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>1.386.514</u>	<u>969.504</u>
	<u><u>8.146.514</u></u>	<u><u>1.839.504</u></u>
3 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>11.787</u>
	<u><u>0</u></u>	<u><u>11.787</u></u>
4 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>2.472.850</u>	<u>2.543.989</u>
	<u><u>2.472.850</u></u>	<u><u>2.543.989</u></u>

Noter til årsrapporten

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2015	<u>40.722.300</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>40.722.300</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	29.247.700
Årets værdireguleringer	<u>6.760.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>36.007.700</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u><u>76.730.000</u></u>

Noter til årsrapporten

6 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	3.702.000	1.595.942	5.297.942
Årets resultat	0	8.482.820	8.482.820
Egenkapital 31. december 2015	3.702.000	10.078.762	13.780.762

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2014	3.702.000	7.442	3.709.442
Årets resultat	0	1.588.500	1.588.500
Egenkapital 31. december 2014	3.702.000	1.595.942	5.297.942

Stamkapitalen består af 120 kommanditanparter à nominelt kr. 96.000. Ingen kommanditanparter er tillagt særlige rettigheder. Der har ikke været ændringer i stamkapitalen i de seneste 5 år.

7 Langfristede gældsforpligtelser

	2015 kr.	2014 kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	34.163.232	37.071.160
Mellem 1 og 5 år	6.814.545	5.293.131
Langfristet del	40.977.777	42.364.291
Inden for et år	0	0
	40.977.777	42.364.291

Noter til årsrapporten

7 Langfristede gældsforpligtelser (Fortsat)

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Andre kreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	0	20.059.785
Langfristet del	0	20.059.785
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	19.782.956	0
Kortfristet del	19.782.956	0
	<u>19.782.956</u>	<u>20.059.785</u>

8 Eventualposter mv.

Kautions- og garantiforpligtelser

Der er etableret en kautionsforpligtelse mellem koncernselskaberne for så vidt angår koncernens bankgæld på kr. 245 mio.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst realkreditpantebreve på nom. kr. 39.360.000

Der er tinglyst underpant i selskabets ejerpantebreve i ejendommen til sikkerhed for kreditinstitutter:

Nominel værdi af ejerpantebrev kr. 59.860.000.

Bogført værdi af pantsatte aktiver kr. 76.730.000.

Af pantebrev på nom. 59.860.000 ligger nom. 20.500.000 tillige til sikkerhed for tredjemands gæld.

Der er endvidere afgivet transport i lejeindtægten til sikkerhed for kreditinstitutter.

Noter til årsrapporten

10 Usikkerhed ved indregning og måling

I årsrapporten for regnskabsåret 2015 er følgende usikkerheder væsentlige at bemærke, idet de har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtigelser:

Usikkerhed ved indregning og måling:

Ved anvendelsen af selskabets regnskabspraksis, jf. særskilt beskrivelse heraf, er det nødvendigt, at ledelsen foretager vurderinger og skøn af, samt opstiller forudsætninger for, den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser, som ikke umiddelbart kan udledes fra andre kilder. Disse skøn og forudsætninger er baseret på historiske erfaringer og andre relevante faktorer. De faktiske udfald kan afvige fra disse skøn.

De foretagne skøn og underliggende forudsætninger revurderes løbende. Ændringer til foretagne regnskabsmæssige skøn indregnes i den regnskabsperiode, hvori ændringen finder sted samt fremtidige regnskabsperioder, hvis ændringer både påvirker den periode, hvori ændringen finder sted, og efterfølgende perioder.

Ledelsen har i løbet af regnskabsåret foretaget følgende regnskabsmæssige skøn og vurderinger, der har haft betydelig indflydelse på årsrapporten:

Ejendomme

Investerings ejendomme 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. Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi.

Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

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

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

11 Hovedaktivitet

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed.