

**K/S Østergade 11, København**

**CVR-nr. 26273307**

**Hagens Alle 50**

**2900 Hellerup**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26.05.2016

**Dirigent**

---

Navn: Jesper Danvad

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	7
Balance pr. 31.12.2015	8
Egenkapitalopgørelse for 2015	10
Noter	11

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

K/S Østergade 11, København  
Hagens Alle 50  
2900 Hellerup

CVR-nr.: 26273307

Hjemsted: Gentofte

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Bestyrelse**

Jesper Danvad, Formand

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for K/S Østergade 11, København.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 26.05.2016

## Bestyrelse

Jesper Danvad  
Formand

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i K/S Østergade 11, København

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Østergade 11, København for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, 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 for 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 26.05.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Thomas Herman  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Aktiviteten omfatter udlejning og drift af selskabets ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for 2015, et overskud på 9.676 t.kr. efter dagsværdireguleringer, er som forventet. Resultatet er påvirket af dagsværdiregulering af ejendom og gæld på 9.050 t.kr. Selskabets egenkapital udgør herefter 12.544 t.kr.

For 2016 forventer ledelsen et resultat før dagsværdireguleringer på samme niveau som indeværende år.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Investeringsejendommen måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Som grundlag herfor har ledelsen indhentet indikationer af markedsmæssige afkast af tilsvarende ejendomme i forbindelse med opgørelsen af dagsværdien pr. 31. december 2015. Ejendommens værdi er baseret på et afkastkrav på 4%, svarende til en dagsværdi på 22 mio.kr. Ændring af afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,5% vil påvirke værdien af ejendommen med ca. -2,5 mio.kr., henholdsvis ca. 3,1 mio.kr.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode lejeindtægten vedrører. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

### Andre eksterne omkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger.

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

#### Gæld til realkreditinstitutter

Finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendomme måles til dagsværdi. Reguleringer af finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

#### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.



**Resultatopgørelse for 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Nettoomsætning		1.145.141	1.115
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		9.000.000	(4.000)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		49.686	(46)
Andre eksterne omkostninger		<u>(351.345)</u>	<u>(492)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>9.843.482</b>	<b>(3.423)</b>
Andre finansielle omkostninger		<u>(167.399)</u>	<u>(199)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>9.676.083</u></b>	<b><u>(3.622)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>9.676.083</u>	<u>(3.622)</u>
		<b><u>9.676.083</u></b>	<b><u>(3.622)</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		22.000.000	13.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	1	<u>22.000.000</u>	<u>13.000</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>22.000.000</u>	<u>13.000</u>
Andre tilgodehavender		0	8
<b>Tilgodehavender</b>		<u>0</u>	<u>8</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>328.596</u>	<u>2</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>328.596</u>	<u>10</u>
<b>Aktiver</b>		<u>22.328.596</u>	<u>13.010</u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	2	1.812.000	1.812
Overført overskud eller underskud		<u>10.732.340</u>	<u>1.056</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>12.544.340</u></b>	<b><u>2.868</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		9.208.488	9.475
Deposita		<u>0</u>	<u>122</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b><u>9.208.488</u></b>	<b><u>9.597</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	211.738	206
Anden gæld		<u>364.030</u>	<u>339</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>575.768</u></b>	<b><u>545</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>9.784.256</u></b>	<b><u>10.142</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>22.328.596</u></b>	<b><u>13.010</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	1.812.000	1.056.257	2.868.257
Årets resultat	0	9.676.083	9.676.083
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.812.000</b>	<b>10.732.340</b>	<b>12.544.340</b>

## Noter

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
<b>1. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	11.429.040
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>11.429.040</b>
Dagsværdireguleringer primo	1.570.960
Årets dagsværdireguleringer	9.000.000
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>10.570.960</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>22.000.000</b>

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 4% pr. 31.12.2015 (6,25% pr. 31.12.2014). En afkastsats på 4,5% vil medføre en dagsværdi på 19.521 t.kr. og en afkastsats på 3,5% vil medføre en dagsværdi på 25.099 t.kr.

	<b>Antal</b>	<b>Pålydende værdi kr.</b>	<b>Nominal værdi kr.</b>
<b>2. Virksomhedskapital</b>			
Indbetalt stamkapital	96	18.875,00	1.812.000
	<b>96</b>		<b>1.812.000</b>

Den hertil svarende stamkapital udgør 96 kommanditanparter hver lydende på 100 t.kr.

	<b>Forfald inden 12 måneder 2014 t.kr.</b>	<b>Forfald inden 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2015 kr.</b>
<b>3. Langfristede gælds- forpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	206	211.738	9.208.488	8.206.088
	<b>206</b>	<b>211.738</b>	<b>9.208.488</b>	<b>8.206.088</b>

## 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## **Noter**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 6.450 t.kr. i ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 22.000 t.kr.