

**K/S Østergade 11,
København**
Hagens Alle 50
2900 Hellerup
CVR-nr. 26273307

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 02.05.2018

Dirigent



Navn: Jesper Danvad

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2017	7
Balance pr. 31.12.2017	8
Egenkapitalopgørelse for 2017	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

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

CVR-nr.: 26273307

Hjemsted: Gentofte

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

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 01.01.2017 - 31.12.2017 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 02.05.2018

Bestyrelse



Jesper Danvad
formand

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Østergade 11, København

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Østergade 11, København for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, 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. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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 afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation 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 regnskabsbrugerne 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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.
- 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 konklusioner 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

København, den 02.05.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556



Thomas Hermann

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne26740



Henrik Wolff Mikkelsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne33747

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Aktiviteten omfatter udlejning og drift af selskabets ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for 2017 blev et underskud på 1.958 t.kr. efter dagsværdireguleringer. Resultatet er påvirket af negativ dagsværdiregulering af ejendom på 2.360 t.kr. Selskabets egenkapital udgør herefter 18.460 t.kr.

Driftsresultat, ekskl. dagsværdireguleringer, udgør 550 t.kr. mod 889 t.kr. i 2016.

For 2018 forventer ledelsen et resultat før dagsværdireguleringer på nogenlunde 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 2017. De aktuelle forhold på ejendoms- og finansmarkederne, herunder meget få egentlige handler af sammenlignelige ejendomme, gør det dog vanskeligt at fastsætte relevante afkastkrav. Ejendommens værdi er indregnet med udgangspunkt i et afkastkrav på 3% (sidste år 3%), svarende til en dagsværdi på 27.900 t.kr. Årets regulering i dagsværdi kan således alene henføres til ledelsens forventninger om størrelsen af det fremtidige driftsafkast. Ændring af afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,5% vil påvirke værdien af ejendommen med ca. -3,9 mio.kr., henholdsvis ca. 5,6 mio.kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning		1.206.885	1.228.871
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(2.360.000)	8.260.000
Andre eksterne omkostninger		<u>(656.452)</u>	<u>(339.837)</u>
Driftsresultat		(1.809.567)	9.149.034
Andre finansielle omkostninger		<u>(148.593)</u>	<u>(156.847)</u>
Årets resultat		<u>(1.958.160)</u>	<u>8.992.187</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(1.958.160)</u>	<u>8.992.187</u>
		<u>(1.958.160)</u>	<u>8.992.187</u>

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		27.900.000	30.260.000
Materielle anlægsaktiver	2	27.900.000	30.260.000
Anlægsaktiver		27.900.000	30.260.000
Andre tilgodehavender		0	72.700
Tilgodehavender		0	72.700
Likvide beholdninger		2.953	756.340
Omsætningsaktiver		2.953	829.040
Aktiver		27.902.953	31.089.040

Balance pr. 31.12.2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Virksomhedskapital		1.812.000	1.812.000
Overført overskud eller underskud		16.648.289	19.762.630
Egenkapital		18.460.289	21.574.630
Gæld til realkreditinstitutter		8.553.357	8.780.621
Anden gæld		133.821	177.640
Langfristede gældsforpligtelser	3	8.687.178	8.958.261
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	217.756	211.508
Bankgæld		151.617	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		67.000	99.816
Anden gæld		319.113	244.825
Kortfristede gældsforpligtelser		755.486	556.149
Gældsforpligtelser		9.442.664	9.514.410
Passiver		27.902.953	31.089.040
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital	Overført overskud eller underskud	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital primo	1.812.000	19.762.630	21.574.630
Udbetalt ordinært udbytte	0	(1.200.000)	(1.200.000)
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	43.819	43.819
Årets resultat	0	(1.958.160)	(1.958.160)
Egenkapital ultimo	1.812.000	16.648.289	18.460.289

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelse af afkastkravet, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendom. En ændring i afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,5%-point vil påvirke dagsværdien med -3,9 mio. kr. henholdsvis 5,6 mio. kr., jf. omtale heraf i note 2.

	Investe- rings- ejendomme kr.
2. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	11.429.040
Kostpris ultimo	11.429.040
Dagsværdireguleringer primo	18.830.960
Årets dagsværdireguleringer	(2.360.000)
Dagsværdireguleringer ultimo	16.470.960
Regnskabsmæssig værdi ultimo	27.900.000

Selskabets investeringsejendom er en butiksejendom på 233 m² beliggende i København. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommen er 100% udlejet på lejekontrakt med resterende lejeperiode på 6 år.

Afkastkravet udgør 3% pr. 31.12.2017 (3% pr. 31.12.2016)

En forøgelse af afkastkravet med 0,5% vil reducere dagsværdien med 3,9 mio.kr.

Ejendommen er værdiansat til 119.742 kr./m².

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald efter 12 måneder 2017 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
3. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til reakreditinstitutter	217.756	211.508	8.553.357	6.371.130
Anden gæld	0	0	133.821	0
	217.756	211.508	8.687.178	6.371.130

Langfristet anden gæld består af negativ dagsværdi af renteswap på 134 t.kr. Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente af selskabets variabelt forrentede banklån. Renteswappen har en hovedstol på 5.995 t.kr. og sikrer en fast rente på 4,5% i restløbetiden på 3 år. Differencerenten afregnes kvartalsvist. Banklånet og renteswappen er med samme modpart.

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets prioritetsgæld er deponeret realkreditpantebrev på nom. 10.190 t.kr. i selskabets ejendom.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 6.450 t.kr. i ejendommen. Bankgæld udgør 152 t.kr. pr. 31.12.2017.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 27.900 t.kr.

Til sikkerhed for lejers opfyldelse af lejekontrakt, er der på vegne af lejere stillet bankgaranti med i alt t.kr. 733 til fordel for selskabet.

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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens 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

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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