



**K/S Østergade 11, København**

Hagens Alle 50  
2900 Hellerup  
CVR-nr. 26273307

**Årsrapport 2020**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
27.05.2021

---

**Jesper Danvad**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2020	8
Balance pr. 31.12.2020	9
Egenkapitalopgørelse for 2020	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

K/S Østergade 11, København

Hagens Alle 50

2900 Hellerup

CVR-nr.: 26273307

Hjemsted: Gentofte

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

## Bestyrelse

Jesper Danvad, formand

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 27.05.2021

## 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 01.01.2020 - 31.12.2020, 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. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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 brugerne 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.
- 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 anvendte 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 blandt andet 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 herudover 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 27.05.2021

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

**Henrik Wolff Mikkelsen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne33747

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Aktiviteten omfatter udlejning og drift af selskabets ejendom.

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for 2020 blev et underskud på 1.896 t.kr. efter dagsværdireguleringer. Selskabets egenkapital udgør herefter 18.463 t.kr.

Driftsresultat, ekskl. dagsværdireguleringer udgør 591 t.kr. mod 804 t.kr. sidste år.

Selskabets eneste aktivitet er udleje af ét butikslejemål beliggende på Østergade 11, "Strøget", i København. Lejemålet er langtidsudlejet til souvenirbutik, hvis omsætning i 2020 er reduceret til ingenting pga. Covid-19 pandemien og dens betydning for turismen. Selskabs indtægter i 2020 er derfor med undtagelse af de første måneder af 2020 reduceret til værdien af de "hjælpepakker", som lejer løbende fra marts 2020 og frem har modtaget fra det offentlige og viderebetalt til udlejer for herigennem at fastholde lejemålet. Selskab har accepteret et betydeligt mellemværende mellem lejer og udlejer, som må udredes efter nærmere aftale, når situationen så småt normaliseres forventeligt fra andet halvår 2021 og lejer igen kan påbegynde sit erhverv. Alternativet hertil ville være en misligholdelsesmotiveret opsigelse af lejekontrakten, hvad ledelsen har vurderet som en ringere løsning både nu og fremadrettet.

For 2021 forventer ledelsen et resultat før dagsværdireguleringer på nogenlunde samme niveau som indeværende år.

## Usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling

Investerings ejendommen 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 2020. 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 3,5% (sidste år 3%), svarende til en dagsværdi på 26.500 t.kr. Ændring af afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,25% vil påvirke værdien af ejendommen med henholdsvis ca. (1.767) t.kr. og ca. 2.039 t.kr.

## Begivenheder efter balancedagen

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



# Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Nettoomsætning		1.337.315	1.293.984
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(2.400.000)	0
Andre eksterne omkostninger		(746.224)	(489.622)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>(1.808.909)</b>	<b>804.362</b>
Andre finansielle omkostninger		(87.416)	(142.795)
<b>Årets resultat</b>		<b>(1.896.325)</b>	<b>661.567</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(1.896.325)	661.567
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(1.896.325)</b>	<b>661.567</b>

# Balance pr. 31.12.2020

## Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsjendomme		26.500.000	28.900.000
<b>Materielle aktiver</b>	2	<b>26.500.000</b>	<b>28.900.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>26.500.000</b>	<b>28.900.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		88.130	0
Andre tilgodehavender		159.850	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>247.980</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>403.893</b>	<b>275.359</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>651.873</b>	<b>275.359</b>
<b>Aktiver</b>		<b>27.151.873</b>	<b>29.175.359</b>

**Passiver**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		1.812.000	1.812.000
Overført overskud eller underskud		16.651.854	18.548.179
<b>Egenkapital</b>		<b>18.463.854</b>	<b>20.360.179</b>
Gæld til realkreditinstitutter		7.874.469	7.946.947
Anden gæld		0	36.748
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>7.874.469</b>	<b>7.983.695</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	228.181	382.333
Bankgæld		0	12.104
Leverandører af varer og tjenesteydelser		67.000	67.000
Anden gæld	4	518.369	370.048
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>813.550</b>	<b>831.485</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>8.688.019</b>	<b>8.815.180</b>
<b>Passiver</b>		<b>27.151.873</b>	<b>29.175.359</b>
Usædvanlige forhold	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

# Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.812.000	18.548.179	20.360.179
Årets resultat	0	(1.896.325)	(1.896.325)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.812.000</b>	<b>16.651.854</b>	<b>18.463.854</b>

# Noter

## 1 Usædvanlige forhold

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelse af afkastkravet, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendom. Ændring af afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,25% vil påvirke værdien af ejendommen med henholdsvis ca. (1.767) t.kr. og ca. 2.039 t.kr. jf. omtale heraf i note 2.

## 2 Materielle aktiver

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
Kostpris primo	11.429.040
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>11.429.040</b>
Dagsværdireguleringer primo	17.470.960
Årets dagsværdireguleringer	(2.400.000)
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>15.070.960</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>26.500.000</b>

Selskabets investeringsejendom er en butiksejendom på 233 m<sup>2</sup> beliggende i København. Investerings-ejendommen 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 5 år.

Afkastkravet udgør 3,5% pr. 31.12.2020 (3% pr. 31.12.2019).

Ændring af afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,25% vil påvirke værdien af ejendommen med henholdsvis ca. (1.767) t.kr. og ca. 2.039 t.kr.

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

### 3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020 kr.	Restgæld efter 5 år 2020 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	228.181	382.333	7.874.469	7.055.358
	<b>228.181</b>	<b>382.333</b>	<b>7.874.469</b>	<b>7.055.358</b>

### 4 Anden gæld

	2020 kr.	2019 kr.
Moms og afgifter	292.226	149.830
Anden gæld i øvrigt	226.143	220.218
	<b>518.369</b>	<b>370.048</b>

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 26.500 t.kr.

# 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.

**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****Investeringsjendomme**

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

Investeringsjendomme 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 kontante beholdninger og 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.