

K/S Estate DK I

c/o Estatepartner A/S
Ovegaden Neden Vandet 9 C
1414 København K

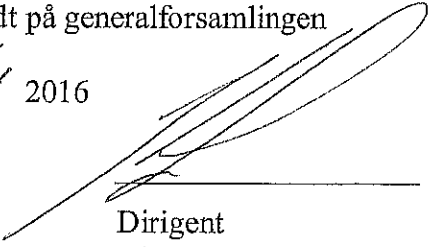
CVR-nr. 30 61 68 98

Årsrapport for perioden 1. januar - 31. december 2015

9. regnskabsår

Godkendt på generalforsamlingen

den ^{25/4} 2016



Dirigent
Kim Sonne

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 6
Resultatopgørelse for perioden 1. januar – 31. december 2015	7
Balance pr. 31. december 2015	8 – 9
Noter	10 – 14

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for K/S Estate DK I.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

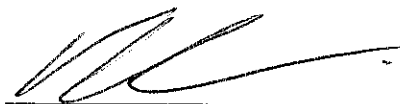
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige, ligesom årsrapporten efter vores opfattelse indeholder de oplysninger der er relevante for at bedømme selskabets økonomiske forhold. Det er derfor vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

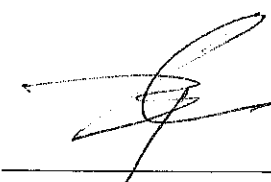
København, den 14. marts 2016

Bestyrelse

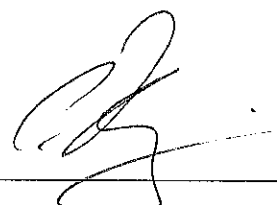


Keld Hilmar Hansen

Formand



Birger Christensen



Christian Hemmingsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til komplementaren og kommanditisterne i K/S Estate DK I

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Estate DK I for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

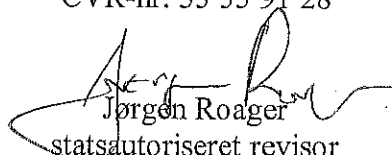
Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 14. marts 2016

Exacta Gruppen ApS

CVR-nr. 33 35 91 28


Jørgen Roager
statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER**Selskabet**

K/S Estate DK I
C/o Estatepartner A/S
Overgaden Neden Vandet 9 C
1414 København K

CVR nr. 30 61 68 98
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: København

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes
2016 hos:
Estatepartner A/S
Overgaden Neden Vandet 9 C
1414 København K

Bestyrelse

Keld Hilmar Hansen, formand
Birger Christensen
Christian Hemmingsen

Revision

Exacta Gruppen ApS
Fuglebækvej 2C, 1. sal
DK-2770 Kastrup

LEDELSESBERETNING

Selskabets aktivitet og resultat

Selskabets hovedaktivitet er at eje og udleje ejendomme beliggende i Danmark.

Lejeforholdene med ejendommens lejere forløber uproblematisk.

Selskabets resultatopgørelse udviser et overskud på t.kr. 3.289 og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på t.kr. 12.968. Resultatet for regnskabsåret 2015 er negativt påvirket med t.kr. 295 af værdiregulering vedrørende kursregulering af selskabets prioritetsgæld.

Afkastkravet pr. 31. december 2015 udgør 7,15 %, hvilket er uændret i forhold til året før.

Årets resultat af udlejningen anses som tilfredsstillende.

Selskabets ejendomme er optaget i henhold til anvendt regnskabspraksis til dagsværdi på grundlag af en afkastbaserede metode. Finanskrisen har især påvirket ejendomme i K/S regi. Udviklingen på ejendomsmarkedet ser ud til at have stabiliseret sig, hvorimod der i 2015 har været nogen uro på de finansielle markeder.

Der er opkrævet t.kr. 400 af stamkapitalen i regnskabsåret, heraf er t.kr. 100 først forfalden pr. 28. februar 2016. Pr. d.d. er tre kommanditister i restance, hvoraf der er indgået en afdragsordning med en kommanditist. For 2016 er der budgetterede med t.kr. 200 i investorindbetalinger. Selskabet forventer at kommanditisterne kan honorere dels restancerne for 2015, dels de påkrævede indbetalinger for 2016.

Situationen på de finansielle markeder har generelt ført til højere rentemarginaler i såvel pengeinstitutter som realkreditinstitutter. De højere rentemarginaler har ikke alene påvirket selskabets resultat for 2015, men forventes også at have negativ indvirkning på selskabets resultat for 2016.

Selskabet forventer et positivt driftsresultat for 2016 før værdi- og kursregulering af renteswap, investeringsejendomme og prioritetsgæld.

Begivenheder efter balancedagen

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser, som væsentligt vil kunne forrykke selskabets økonomiske stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år:

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder af- og nedskrivninger i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet og aktivets værdi kan værdiansættes pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen når det er sandsynligt at selskabet er forpligtet til at betale og forpligtelsen kan værdiansættes pålideligt.

Ved første indregning værdiansættes aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende værdiansættes aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for de enkelte regnskabsposter.

RESULTATOPGØRELSEN

Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter opkrævet leje ved udlejning af ejendommene. Opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger mv. optages i balancen.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommene, herunder skatter og afgifter, forsikringer og vedligeholdelse.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter alle omkostninger til administration af selskabet.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld samt amortisering af realkreditlån.

Skat

Regnskabet indeholder ikke skat, idet de enkelte kommanditister medtager resultatet fra kommanditselskabet i deres respektive indkomstopgørelser.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

BALANCEN

Investeringsjendomme

Ejendomme, som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved salg, betegnes som investeringsjendomme.

Investeringsjendommene værdiansættes ved første indregning til kostpris med tillæg af købs- og etableringsomkostninger. Kostprisen måles efterfølgende til dagsværdien (markedsværdien). Dagsværdien opgøres efter en afkastbaseret metode på grundlag af ejendommens driftsafkast og et af kommanditisterne fastsat afkastkrav. Ved værdiansættelse tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelsesarbejder og lejereguleringer til markedsleje.

Tilgodehavender

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

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til realkredit- og finansieringsinstitutter, herunder finansielle instrumenter der anvendes til afdekning af renterisiko, måles til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer".

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede selskaber samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

Resultatfordeling og andel i egenkapital

Årets resultat samt balanceposter er fordelt blandt kommanditisterne i forhold til deres andel af kommanditkapitalen.

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

		2015	2014
	<u>Note</u>	<u>Kr.</u>	<u>Kr.</u>
Lejeindtægter		6.001.536	5.882.209
Driftsomkostninger	2	65.089	64.404
Vedligeholdelse	3	98.235	26.327
Bruttoresultat		5.838.212	5.791.478
Administrationsomkostninger	4	227.708	234.316
Resultat før finansielle poster		5.610.504	5.557.162
Finansielle indtægter	5	0	0
Finansielle omkostninger	6	2.026.605	2.255.220
Finansielle omkostninger, netto		2.026.605	2.255.220
Resultat før værdireguleringer		3.583.899	3.301.942
Værdireguleringer	7	295.109	-176.640
Årets resultat		<u>3.288.790</u>	<u>3.478.582</u>
Forslag til resultatdisponering			
Bestyrelsen foreslår årets resultat disponeret således:			
Overført til næste år		3.288.790	3.478.582
		<u>3.288.790</u>	<u>3.478.582</u>

BALANCE pr. 31. december 2015

		31/12-2015	31/12-2014
	<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Investeringsjendomme	8	81.050.000	81.050.000
Materielle anlægsaktiver		<u>81.050.000</u>	<u>81.050.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>81.050.000</u>	<u>81.050.000</u>
Tilgodehavende investorindbetalinger		233.000	277.000
Indestående i ejerforeninger		4.545	4.209
Tilgodehavende udlæg		37.409	13.893
Tilgodehavender i alt		<u>274.954</u>	<u>295.102</u>
Likvide beholdninger	9	430.431	336.094
Likvide beholdninger i alt		<u>430.431</u>	<u>336.094</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>705.385</u>	<u>631.196</u>
Aktiver i alt		<u><u>81.755.385</u></u>	<u><u>81.681.196</u></u>

BALANCE pr. 31. december 2015 - fortsat

		31/12-2015	31/12-2014
	<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Kontant andel af stamkapital		12.075.000	11.675.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		0	0
Overført resultat		892.674	-2.396.116
Egenkapital	10	<u>12.967.674</u>	<u>9.278.884</u>
Depositum		1.248.394	1.236.951
Prioritetsgæld	11	49.938.596	50.997.857
Bankgæld mv.	12	<u>13.082.000</u>	<u>16.182.000</u>
Langfristet gæld		<u>64.268.990</u>	<u>68.416.808</u>
Prioritetsgæld, kortfristet	11	1.349.017	1.338.054
Bankgæld mv., kortfristet	12	2.600.000	2.100.000
Mellemregning, ApS Komplementarselskabet		165.754	158.562
Anden gæld	13	<u>403.950</u>	<u>388.888</u>
Kortfristet gæld		<u>4.518.721</u>	<u>3.985.504</u>
Gæld i alt		<u>68.787.711</u>	<u>72.402.312</u>
Passiver i alt		<u>81.755.385</u>	<u>81.681.196</u>
Personaleforhold	14		
Sikkerhedsstillelse	15		
Andre forpligtelser	16		
Nærtstående parter	17		

NOTER

Note 1 - Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Den negative udvikling på finans- og ejendomsmarkedene medfører, at der fortsat er større end normal usikkerhed knyttet til værdiansættelsen af aktiver.

Værdiansættelse af ejendom

Vurderingen af ejendommenes dagsværdi er foretaget på baggrund af ejendommenes normal budget for det kommende år, indeholdende lejeindtægt samt omkostninger til administration. Afkastkravet der er lagt til grund ved fastsættelsen af ejendommenes dagsværdi udgør 7,15 % og fastsættes årligt af selskabets ledelse på baggrund af udviklingen i markedsforhold og ejendomstype mv.

Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommene er udtryk for gældende markedsniveau.

Ændring i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendommene, vil have en direkte indflydelse på værdiansættelsen af ejendommene. Der henvises til note 8 for følsomhedsberegninger på ejendommenes dagsværdi ved ændringer i afkastkravet.

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er opgørelse af ejendommenes dagsværdi og finansielle risici, som generelt er påvirket af usikkerhederne, der er på ejendoms- og finansmarkederne.

Eftersom det er vanskeligt at forudse de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, må det forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med måling af ejendommenes dagsværdi.

Likviditet

Selskabets finansielle risici knytter sig primært til finansiering af selskabets ejendomme og dermed til risikoen for renteændringer mv., samt investorerens mulighed for at honorere indbetalingsforpligtelser i takt med at de forfalder.

NOTER - fortsat

	2015	2014
	Kr.	Kr.
Note 2 - Driftsomkostninger		
Ejendomsskatter mv.	26.442	25.798
Forsikringer	38.647	38.606
	<u>65.089</u>	<u>64.404</u>
Note 3 - Vedligeholdelsesudgifter		
Tilslutning vandværk	0	14.325
Elektriker	66.308	12.002
Blikkenslager	10.400	0
Tømrer og snedker	15.200	0
Selvrisiko forsikringssager	6.327	0
	<u>98.235</u>	<u>26.327</u>
Note 4 - Administrationsomkostninger		
Ejendomsadministration	100.031	97.644
Selskabsadministration	101.644	99.259
Konsulentbistand, lejeinterview	0	9.386
Honorar for revision og regnskabsmæssig assistance	26.000	26.000
Porto og gebyrer	33	2.027
	<u>227.708</u>	<u>234.316</u>
Note 5 - Finansielle indtæger		
Banker	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Note 6 - Finansielle omkostninger		
LMN Finance	1.162.784	1.364.297
Nykredit, prioritetsrenter	850.193	878.284
Nykredit, kurstab afdrag gæld	4.130	3.552
Mellemregning Komplementarselskabet	9.498	9.087
	<u>2.026.605</u>	<u>2.255.220</u>

NOTER - fortsat

	2015	2014
	<u>Kr.</u>	<u>Kr.</u>
Note 7 - Værdireguleringer		
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	0
Værdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	295.109	-176.640
	<u>295.109</u>	<u>-176.640</u>
	31/12-2015	31/12-2014
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Note 8 - Investeringsejendomme		
Kostpris primo	92.364.819	92.364.819
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris, ultimo	<u>92.364.819</u>	<u>92.364.819</u>
Værdireguleringer primo	-11.314.819	-11.314.819
Årets værdiregulering	0	0
Værdiregulering, ultimo	<u>-11.314.819</u>	<u>-11.314.819</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2015	<u>81.050.000</u>	<u>81.050.000</u>
Offentlig ejendomsvurdering	<u>42.050.000</u>	<u>42.050.000</u>
Ejendommenes afkast i %	<u>7,15%</u>	<u>7,15%</u>
<u>Følsomhedsberegninger:</u>	<u>Afkast 6,65%</u>	<u>Afkast 7,65%</u>
Ejendommens værdi	<u>t.kr. 87.300</u>	<u>t.kr. 76.050</u>
Stigning / fald	<u>t.kr. 6.250</u>	<u>t.kr. - 5.000</u>

NOTER - fortsat

	31/12-2015	31/12-2014
	kr.	kr.
Note 9 - Likvide beholdninger		
Handelsbanken, konto 1006967	313.431	163.094
Handelsbanken, konto 1006959, pantsat LMN Finance	117.000	173.000
	<u>430.431</u>	<u>336.094</u>
Note 10 - Egenkapital		
Samlet stamkapital 100 anparter á kr. 550.000	<u>55.000.000</u>	<u>55.000.000</u>
Kontant opkrævet stamkapital 100 anparter á kr. 120.750	<u>12.075.000</u>	<u>11.675.000</u>
Overført resultat primo	-2.396.116	-5.874.698
Overført af årets resultat	3.288.790	3.478.582
	<u>892.674</u>	<u>-2.396.116</u>
Dagsværdireserve primo / ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital i alt	<u>12.967.674</u>	<u>9.278.884</u>
Note 11 - Prioritetsgæld		
Nykredit	51.287.613	52.335.911
Afdrag 2016	-1.349.017	-1.338.054
	<u>49.938.596</u>	<u>50.997.857</u>
Af prioritetsgælden forfalder t.kr. 29.230 efter 5 år.		
Note 12 - Bankgæld mv.		
LMN Finance	15.682.000	18.282.000
Afdrag 2016	-2.600.000	-2.100.000
	<u>13.082.000</u>	<u>16.182.000</u>

Af gælden forfalder t.kr. 2.182 efter 5 år.

NOTER - fortsat

	31/12-2015	31/12-2014
	kr.	kr.
Note 13 - Anden gæld		
Skyldig moms	366.300	350.520
Skyldig revision	26.000	26.000
Skyldige håndværkerregninger mv.	11.650	12.368
	<u>403.950</u>	<u>388.888</u>

Note 14 - Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

Der er ikke udbetalt vederlag til bestyrelsen.

Note 15 - Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.kr. 81.050 er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder. Endvidere er kommanditisternes resthæftelse stillet til sikkerhed for bankgæld.

Til sikkerhed for Ejerforeningen Lundborgvej 4, er der lyst ejerpantebrev på t.kr. 40.

Til sikkerhed for bankgæld er tinglyst ejerpantebreve på t.kr. 25.000.

Note 16 - 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 årsrapporten og noter.

Note 17 - Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse:

K/S Estate DK I har ingen nærtstående parter med bestemmende indflydelse.