

## **K/S Østergade 15, lejl. 2 & 10**

c/o Habro & Finansgruppen Fund Management A/S  
Amaliegade 27  
1256 København K

### **Årsrapport for 2013**

(13. regnskabsår)

CVR nr. 26 13 63 50

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den     /     2014

---

dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december 2013 - Aktiver	10
Balance pr. 31. december 2013 - Passiver	11
Noter	12 - 14

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2013 for K/S Østergade 15, lejl. 2 & 10.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultatet.

Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 12. marts 2014

I bestyrelsen:

---

Knud Odgaard Pedersen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Østergade 15, lejl. 2 & 10

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Østergade 15, lejl. 2 & 10 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for at udarbejden 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 lovgivning. 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 en vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevante 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 en 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 vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, og den finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 1 og 12, hvori ledelsen redegør for den usikkerhed, der er forbundet med værdiansættelsen af selskabets ejendom som følge af tvisten med lejer.

### 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 12. marts 2014

### Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

Henrik Reedtz  
Statsautoriseret revisor

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	K/S Østergade 15, lejl. 2 & 10 Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 26 13 63 50
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2013
<b>Komplementar</b>	Østergade 15, ejerl. 2 og 10, 2001 ApS
<b>Bestyrelse</b>	Knud Odgaard Pedersen
<b>Selskabsadm.</b>	Habro & Finansgruppen Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K
<b>Revision</b>	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Gyngemose Parkvej 50 2860 Søborg

## LEDELSESBERETNING

### Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

### Resultat for regnskabsåret 2013

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk 4.600.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en omkostning på t.dkk 1.333.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 3.266.

### Egenkapital pr. 31. december 2013

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2013 udgør t.dkk 51.259. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 32.000.

### Regnskabsmæssige skøn og estimater

Med hensyn til regnskabsmæssige skøn og estimater af selskabets aktiver og passiver henvises til note 1 i årsrapporten.

### Twist med lejer

Lejer har anlagt sag mod udlejer om nedsættelse af lejen. Lejer har vundet sagen i København Byret i februar 2014, hvor de fik medhold i, at lejen årligt skal være kr. 4.659.000 pr. 1. august 2012. Selskabet har dog anket sagen, da selskabet mener, at dommen er forkert. Selskabet har derfor ikke hensat til tilbagebetaling af lejen for perioden 1. august 2012 til 31. december 2013.

### Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

### Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår i forlængelse af resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Generelt

Årsrapporten for K/S Østergade 15, lejl. 2 & 10 for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedsagen som følger:

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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 tilflyde 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.

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

Resultatopgørelsen er opstillet artopdelt med de tilpasninger som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

### Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som periodiseret leje.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikring og vedligeholdelse, i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af lejer.

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

### Finansiering

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter.

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger.

### Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

### **BALANCEN**

#### **Anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi fastsat på baggrund af markedsforholdene på balancedagen. Opgørelsen af dagsværdi foretages af ledelsen i samarbejde med rådgivere i ejendomsbranchen.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

#### **Tilgodehavender**

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

#### **Gældsforpligtelser**

De med investeringsejendommen forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi. Dagsværdien beregnes som nominal restgæld tillagt den tilbagediskonterede sum af forskelsrenter i fastrenteperioden. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedsrenten på statusdagen og renten for fastrenteperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

## RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar - 31. december 2013

	Note	2013 dkk	2012 dkk
Lejeindtægter		5.628.676	5.385.713
Driftsomkostninger	2	356.777	-658.412
<b>Nettoleje</b>		<b>5.985.453</b>	<b>4.727.301</b>
Administrationsomkostninger	3	-421.331	-202.038
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>5.564.122</b>	<b>4.525.263</b>
Finansielle indtægter	4	678	0
Finansielle omkostninger	5	-964.822	-1.172.287
<b>Resultat før dagsværdiregulering</b>		<b>4.599.978</b>	<b>3.352.976</b>
Værdireguleringer	6	-1.333.486	3.106.301
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>3.266.492</b>	<b>6.459.277</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		3.266.492	6.459.277
		<b>3.266.492</b>	<b>6.459.277</b>

## BALANCE PR. 31. december 2013

## AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>31.12.2013</u> dkk	<u>31.12.2012</u> dkk
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme	7	114.000.000	115.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>114.000.000</b>	<b>115.000.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b>114.000.000</b>	<b>115.000.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender	8	88.561	86.301
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>88.561</b>	<b>86.301</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.434.976</b>	<b>437.338</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>1.523.537</b>	<b>523.639</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>115.523.537</b>	<b>115.523.639</b>

## BALANCE PR. 31. december 2013

## PASSIVER

	Note	31.12.2013 dkk	31.12.2012 dkk
<b>Egenkapital</b>			
Kommanditkapitalen udgør kr. 32.000.000.			
Kontant andel af kommanditkapital	9	0	120
Overført resultat	9	51.258.705	51.992.093
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>51.258.705</b>	<b>51.992.213</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, Realkredit Danmark	10	60.618.021	60.284.535
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>60.618.021</b>	<b>60.284.535</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af langfristet gæld	10	0	0
Anden gæld	11	3.646.811	3.246.891
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.646.811</b>	<b>3.246.891</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>64.264.832</b>	<b>63.531.426</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>115.523.537</b>	<b>115.523.639</b>
Regnskabsmæssige skøn og estimater	1		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	12		

## NOTER

### 1 Regnskabsmæssige skøn og estimater

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommens omkostninger. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer, indhentede statistikker eller med assistance fra uafhængig valuar.

Lejer har anlagt sag mod udlejer om nedsættelse af lejen. Lejer har vundet sagen i København Byret i februar 2014, hvor de fik medhold i, at lejen årligt skal være t.kr. 4.659 pr. 1. august 2012. Selskabet har dog anket sagen, da selskabet mener, at dommen er forkert. Selskabet har derfor valgt at værdiansætte ejendommen på basis af den nuværende leje med tillæg af 0,25% på afkastkravet således at afkastkravet udgør 5% imod 4,75%, for at udtrykke for den risiko der er forbundet med retssagen.

Ændring af afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,25% vil påvirke værdien af ejendommen med 6 mio. kr. Hvis ejendommen skulle værdiansættes efter byrettens dom med den lavere leje, vil værdien af ejendommen være t.kr. 105.000 ved en afkastprocent på 4,75%.

	2013 dkk	2012 dkk
<b>2 Driftsomkostninger</b>		
Skadedyrsbekæmpelse	1.116	1.054
Ejendomsadministration	28.892	0
Vedligeholdelse	-386.785	657.358
	<b>-356.777</b>	<b>658.412</b>
<b>3 Administrationsomkostninger</b>		
Revision	21.000	21.000
Revisorassistance ved overdragelse af anparter	0	6.000
Regnskabsudarbejdelse 2012 og 2013	5.000	0
Selskabsadministration	80.229	78.656
Advokat	244.750	42.750
Honorar, forældelse	4.000	19.875
Bestyrelseshonorar 2013	25.000	0
Bestyrelseshonorar 2012 og 2011	25.000	25.000
Bestyrelsesansvarsforsikring	4.212	4.795
Diverse	12.140	3.962
	<b>421.331</b>	<b>202.038</b>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Renter, Danske Bank	678	0
	<b>678</b>	<b>0</b>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, prioritetsgæld, Realkredit Danmark	953.435	1.162.815
Renter, kassekredit, Danske Bank	1.855	356
Renter, komplementarselskab	9.532	9.116
	<b>964.822</b>	<b>1.172.287</b>

## NOTER

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>6 Værdireguleringer</b>		
Regulering ejendom til dagsværdi, jf. note 7	-1.000.000	3.000.000
Regulering prioritetsgæld til dagsværdi, jf. note 10	-333.486	106.301
<b>Værdireguleringer i alt</b>	<b>-1.333.486</b>	<b>3.106.301</b>
<b>7 Investeringsejendomme</b>		
Anskaffelsessum primo	62.056.814	62.056.814
Årets til- / afgang	0	0
Anskaffelsessum ultimo	62.056.814	62.056.814
Regulering til dagsværdi primo	52.943.186	49.943.186
Årets regulering	-1.000.000	3.000.000
Regulering til dagsværdi ultimo	51.943.186	52.943.186
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>114.000.000</b>	<b>115.000.000</b>
Afkastkrav	5,00%	4,75%
<b>8 Tilgodehavender</b>		
Fællesregnskab	88.561	86.301
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>88.561</b>	<b>86.301</b>
<b>9 Egenkapital</b>		
Den hertil svarende stamkapital udgør: 320 kommanditanparter á kr. 100.000, ultimo	32.000.000	32.000.000
Den kontante andel af stamkapital udgør: 320 kommanditanparter á kr. 0,375, primo	120	120
Ændring i året	-120	0
320 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	120
Resthæftelse i alt	32.000.000	31.999.880
Pr. anpart	100.000	100.000
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat, primo	51.992.093	51.182.816
Overført af årets resultat	3.266.492	6.459.277
Udloddet i årets løb	-3.999.880	-5.650.000
Overført resultat, ultimo	51.258.705	51.992.093
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>51.258.705</b>	<b>51.992.213</b>

## NOTER

	<u>2013</u> dkk	<u>2012</u> dkk
<b>10 Prioritetsgæld, Realkredit Danmark</b>		
Prioritetsgæld, nominelt	60.184.000	60.184.000
Regulering til dagsværdi, primo	100.535	206.836
Regulering til dagsværdi	333.486	-106.301
Regulering til dagsværdi, ultimo	434.021	100.535
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>60.618.021</b>	<b>60.284.535</b>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	60.618.021	60.284.535
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
Langfristet del, i alt	60.618.021	60.284.535
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	0
<b>11 Anden gæld</b>		
Mellemregning med Østergade 15, ejerl. 2 og 10, 2001 ApS	136.630	130.670
Vandregnskab	0	33.750
Varmeregnskab	66.884	15.134
Deposita	2.835.585	2.704.102
Momsafregning	339.212	342.235
Skyldig revision	21.000	21.000
Skyldige omkostninger	247.500	0
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>3.646.811</b>	<b>3.246.891</b>
<b>12 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser</b>		

**Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 114.000 er stillet til sikkerhed for finansieringskilder med restgæld på t.dkk 60.618.

**Andre forpligtelser**

Lejer har anlagt sag mod udlejer om nedsættelse af lejen. Lejer har vundet sagen i København Byret i februar 2014, hvor de fik medhold i, at lejen årligt skal være kr. 4.659.000 pr. 1. august 2012. Selskabet har dog anket sagen, da selskabet mener, at dommen er forkert. Selskabet har derfor ikke hensat til tilbagebetaling af lejen for perioden 1. august 2012 til 31. december 2013.