

K/S Østergade 15, lejl. 2 & 10

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

Årsrapport for 2014

(14. regnskabsår)

CVR nr. 26 13 63 50

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den / 2015

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december 2014 - Aktiver	10
Balance pr. 31. december 2014 - Passiver	11
Noter	12 - 15

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2014 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 27. januar 2015

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 2014 - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for at 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 revisor 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 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 27. januar 2015

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

Henrik Reedtz
Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Østergade 15, lejl. 2 & 10 Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 26 13 63 50
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2014 - 31. december 2014
Komplementar	Østergade 15, ejerl. 2 og 10, 2001 ApS
Bestyrelse	Knud Odgaard Pedersen
Selskabsadm.	Habro & Finansgruppen Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4 2000 Frederiksberg

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Resultat for regnskabsåret 2014

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk 4.184.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 5.287.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 9.472.

Egenkapital pr. 31. december 2014

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2014 udgør t.dkk 58.730. 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. I Københavns Byret fik lejer delvist medhold i, at lejen årligt skal være t.dkk 4.659 pr. 1. august 2012. Selskabet har dog anket sagen, da selskabet mener, at dommen er forkert. Sagen forventes afgjort medio 2015. Selskabet har derfor ikke hensat til tilbagebetaling af lejen for perioden 1. august 2012 til 31. december 2014.

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 2014 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 2014 - 31. december 2014

	<u>Note</u>	<u>2014 dkk</u>	<u>2013 dkk</u>
Lejeindtægter		5.756.237	5.628.676
Driftsomkostninger	2	<u>-288.706</u>	<u>356.777</u>
Nettoleje		5.467.531	5.985.453
Administrationsomkostninger	3	<u>-314.237</u>	<u>-421.331</u>
Resultat før finansielle poster		5.153.294	5.564.122
Finansielle indtægter	4	7.663	678
Finansielle omkostninger	5	<u>-976.798</u>	<u>-964.822</u>
Resultat før dagsværdiregulering		4.184.159	4.599.978
Værdireguleringer	6	<u>5.287.377</u>	<u>-1.333.486</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>9.471.536</u>	<u>3.266.492</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>9.471.536</u>	<u>3.266.492</u>
		<u>9.471.536</u>	<u>3.266.492</u>

BALANCE PR. 31. december 2014

AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>31.12.2014</u> dkk	<u>31.12.2013</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendomme	7	<u>118.000.000</u>	<u>114.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>118.000.000</u>	<u>114.000.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>118.000.000</u>	<u>114.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	8	<u>0</u>	<u>88.561</u>
Tilgodehavender i alt		<u>0</u>	<u>88.561</u>
Likvide beholdninger		<u>3.823.116</u>	<u>1.434.976</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>3.823.116</u>	<u>1.523.537</u>
AKTIVER I ALT		<u>121.823.116</u>	<u>115.523.537</u>

BALANCE PR. 31. december 2014

PASSIVER

	<u>Note</u>	<u>31.12.2014</u> dkk	<u>31.12.2013</u> dkk
Egenkapital			
Kommanditkapitalen udgør kr. 32.000.000.			
Kontant andel af kommanditkapital	9	0	0
Overført resultat	9	58.730.241	51.258.705
		<u>58.730.241</u>	<u>51.258.705</u>
EGENKAPITAL I ALT		58.730.241	51.258.705
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Realkredit Danmark	10	59.330.644	60.618.021
		<u>59.330.644</u>	<u>60.618.021</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		59.330.644	60.618.021
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld	10	0	0
Anden gæld	11	3.762.231	3.646.811
		<u>3.762.231</u>	<u>3.646.811</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.762.231	3.646.811
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		63.092.875	64.264.832
PASSIVER I ALT		121.823.116	115.523.537
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. I Københavns Byret fik lejer delvist medhold i, at lejen årligt skal være t.dkk 4.659 pr. 1. august 2012. Selskabet har dog anket sagen, da selskabet mener, at dommen er forkert. Sagen forventes afgjort medio 2015. 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 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.dkk 98.000 ved en afkastprocent på 4,75%.

	2014	2013
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
2 Driftsomkostninger		
Skadedyrsbekæmpelse	1.170	1.116
Ejendomsadministration	35.537	28.892
Ejd. andel af fællesomkostninger	251.999	0
Vedligeholdelse	0	-386.785
	<hr/>	<hr/>
Driftsomkostninger i alt	288.706	-356.777
	<hr/>	<hr/>
3 Administrationsomkostninger		
Revision	21.000	21.000
Revision, regulering 2013	6.000	0
Regnskabsudarbejdelse	2.500	5.000
Selskabsadministration	81.833	80.229
Advokat	0	244.750
Retsafgift	41.350	0
Honorar, forældelse	0	4.000
Bistand, lejesag	75.094	0
Bestyrelseshonorar	55.000	25.000
Bestyrelseshonorar 2012 og 2011	0	25.000
Bestyrelsesansvarsforsikring	4.249	4.212
Forplejning møder og generalforsamling	12.075	0
Diverse	15.136	12.140
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	314.237	421.331
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2014	2013
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
4 Finansielle indtægter		
Renter, Danske Bank	7.663	678
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	7.663	678
	<hr/>	<hr/>
5 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Realkredit Danmark	966.736	953.435
Renter, kassekredit, Danske Bank	0	1.855
Renter, komplementarselskab	10.062	9.532
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	976.798	964.822
	<hr/>	<hr/>
6 Værdireguleringer		
Regulering ejendom til dagsværdi, jf. note 7	4.000.000	-1.000.000
Regulering prioritetsgæld til dagsværdi, jf. note 10	1.287.377	-333.486
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	5.287.377	-1.333.486
	<hr/>	<hr/>
7 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum, primo	62.056.814	62.056.814
Årets til- / afgang	0	0
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo	62.056.814	62.056.814
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	51.943.186	52.943.186
Årets regulering	4.000.000	-1.000.000
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	55.943.186	51.943.186
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	118.000.000	114.000.000
	<hr/>	<hr/>
Afkastkrav	5,00%	5,00%
	<hr/>	<hr/>
8 Tilgodehavender		
Fællesregnskab	0	88.561
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender i alt	0	88.561
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2014	2013
	dkk	dkk
9 Egenkapital		
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, primo	0	120
Ændring i året	0	-120
320 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
Resthæftelse i alt	32.000.000	32.000.000
Pr. anpart	100.000	100.000
Overført resultat		
Overført resultat, primo	51.258.705	51.992.093
Overført af årets resultat	9.471.536	3.266.492
Udloddet i årets løb	-2.000.000	-3.999.880
Overført resultat, ultimo	58.730.241	51.258.705
Egenkapital i alt	58.730.241	51.258.705
10 Prioritetsgæld, Realkredit Danmark		
Prioritetsgæld, nominelt	60.184.000	60.184.000
Regulering til dagsværdi, primo	434.021	100.535
Regulering til dagsværdi	-1.287.377	333.486
Regulering til dagsværdi, ultimo	-853.356	434.021
Dagsværdi, ultimo	59.330.644	60.618.021
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	59.330.644	60.618.021
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
Langfristet del, i alt	59.330.644	60.618.021
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	0

NOTER

	<u>2014</u> dkk	<u>2013</u> dkk
11 Anden gæld		
Mellemregning med Østergade 15, ejerl. 2 og 10, 2001 ApS	144.225	136.630
Fællesregnskab	194.978	0
Varmeregnskab	84.125	66.884
Deposita	2.920.652	2.835.585
Momsafregning	341.626	339.212
Skyldig revision	21.000	21.000
Skyldige omkostninger	55.625	247.500
	<u>3.762.231</u>	<u>3.646.811</u>
Anden gæld i alt		

12 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 118.000 er stillet til sikkerhed for finansieringskilder med restgæld på t.dkk 59.331.

Til sikkerhed for alt mellemværende med Danske Bank er givet sikkerhed for t.dkk 20.000 med pant i fast ejendom. Herudover har Danske Bank modtaget transporterklæring i resthæftelsen fra kommanditisterne, i alt t.dkk 32.000.

Andre forpligtelser

Lejer har anlagt sag mod udlejer om nedsættelse af lejen. I Københavns Byret fik lejer delvist medhold i, at lejen årligt skal reduceres til t.dkk 4.659 pr. 1. august 2012. Selskabet har dog anket sagen, da selskabet mener, at dommen er forkert. Sagen forventes afgjort medio 2015. Selskabet har derfor ikke hensat til tilbagebetaling af lejen for perioden 1. august 2012 til 31. december 2014.