

K/S Østergade 15, lejl. 2 & 10

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

Årsrapport for 2015

(15. regnskabsår)

CVR nr. 26 13 63 50

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 10. maj 2016

Christian I.D. Johansen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december 2015 - Aktiver	10
Balance pr. 31. december 2015 - Passiver	11
Noter	12 - 15

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2015 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 10. maj 2016

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 2015 - 31. december 2015, 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter regnskabsåret 1. januar 2015 - 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 10. maj 2016

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 30 70 02 28

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 2015 - 31. december 2015
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 Osvold Helmuths Vej 4 2000 Frederiksberg CVR.nr.: 30 70 02 28

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Resultat for regnskabsåret 2015

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk 2.313.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 32.835.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 35.148.

Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk 88.378. 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.

Tvist med lejer

Lejer havde anlagt sag mod udlejer om nedsættelse af lejen, det er blevet forliget med en engangsbetaling til lejer i 2015.

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 2015 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 markedsf forholdene 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 markedrenten på statusdagen og renten for fastrenteperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2015 - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 dkk</u>	<u>2014 dkk</u>
Lejeindtægter		3.678.924	5.756.237
Driftsomkostninger	2	-48.764	-288.706
Nettoleje		3.630.160	5.467.531
Administrationsomkostninger	3	-330.715	-314.237
Resultat før finansielle poster		3.299.445	5.153.294
Finansielle indtægter	4	2.418	7.663
Finansielle omkostninger	5	-988.638	-976.798
Resultat før dagsværdiregulering		2.313.225	4.184.159
Værdireguleringer	6	32.834.877	5.287.377
ÅRETS RESULTAT		35.148.102	9.471.536
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		35.148.102	9.471.536
		35.148.102	9.471.536

BALANCE PR. 31. december 2015

AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendomme	7	151.744.000	118.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt		151.744.000	118.000.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT		151.744.000	118.000.000
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	8	2.260	0
Tilgodehavender i alt		2.260	0
Likvide beholdninger		472.580	3.823.116
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		474.840	3.823.116
AKTIVER I ALT		152.218.840	121.823.116

BALANCE PR. 31. december 2015

PASSIVER

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
Egenkapital			
Kommanditkapitalen udgør kr. 32.000.000.			
Kontant andel af kommanditkapital	9	0	0
Overført resultat	9	88.378.343	58.730.241
EGENKAPITAL I ALT		88.378.343	58.730.241
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Realkredit Danmark	10	60.239.767	59.330.644
Langfristede gældsforpligtelser i alt		60.239.767	59.330.644
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Realkredit Danmark	10	0	0
Anden gæld	11	3.600.730	3.762.231
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.600.730	3.762.231
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		63.840.497	63.092.875
PASSIVER I ALT		152.218.840	121.823.116
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.

	2015	2014
	dkk	dkk
2 Driftsomkostninger		
Skadedyrsbekæmpelse	1.430	1.170
Ejendomsadministration	36.426	35.537
Ejd. andel af fællesomkostninger	10.908	251.999
	<hr/>	<hr/>
Driftsomkostninger i alt	48.764	288.706
	<hr/>	<hr/>
3 Administrationsomkostninger		
Revision	21.000	21.000
Revision, regulering 2013	0	6.000
Revisor, anden assistance	5.700	0
Regnskabsudarbejdelse	2.500	2.500
Selskabsadministration	83.470	81.833
Retsafgift	41.350	41.350
Bistand, lejesag	126.263	75.094
Bestyrelseshonorar	25.000	55.000
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	4.249
Forplejning møder og generalforsamling	12.442	12.075
Diverse	9.771	15.136
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	330.715	314.237
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015 dkk	2014 dkk
4 Finansielle indtægter		
Renter, Danske Bank	2.418	7.663
Finansielle indtægter i alt	2.418	7.663
5 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Realkredit Danmark	975.161	966.736
Renter, kassekredit, Danske Bank	2.773	0
Renter, komplementarselskab	10.624	10.062
Renter, øvrige	80	0
Finansielle omkostninger i alt	988.638	976.798
6 Værdireguleringer		
Regulering ejendom til dagsværdi, jf. note 7	33.744.000	4.000.000
Regulering prioritetsgæld til dagsværdi, jf. note 10	-909.123	1.287.377
Værdireguleringer i alt	32.834.877	5.287.377
7 Investeringsejendomme		
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	55.943.186	51.943.186
Årets regulering	33.744.000	4.000.000
Regulering til dagsværdi, ultimo	89.687.186	55.943.186
Dagsværdi, ultimo	151.744.000	118.000.000
Afkastkrav	4,00%	5,00%
8 Tilgodehavender		
Fællesregnskab	2.260	0
Tilgodehavender i alt	2.260	0

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
9 Egenkapital		
Den hertil svarende stamkapital udgør:		
320 kommanditanparter á kr. 100.000, ultimo	32.000.000	32.000.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
320 kommanditanparter á kr. 0, primo	0	0
Ændring i året	0	0
	<hr/>	<hr/>
320 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	32.000.000	32.000.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	100.000	100.000
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	58.730.241	51.258.705
Overført af årets resultat	35.148.102	9.471.536
Udloddet i årets løb	-5.500.000	-2.000.000
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	88.378.343	58.730.241
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	88.378.343	58.730.241
	<hr/>	<hr/>
10 Prioritetsgæld, Realkredit Danmark		
Prioritetsgæld, nominelt	60.184.000	60.184.000
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	-853.356	434.021
Regulering til dagsværdi	909.123	-1.287.377
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	55.767	-853.356
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	60.239.767	59.330.644
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	58.317.936	59.330.644
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	1.921.831	0
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del, i alt	60.239.767	59.330.644
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
11 Anden gæld		
Mellemregning med Østergade 15, ejerl. 2 og 10, 2001 ApS	152.287	144.225
Fællesregnskab	0	194.978
Varmeregnskab	27.000	84.125
Deposita	3.008.272	2.920.652
Momsafregning	302.246	341.626
Skyldig revision	21.000	21.000
Skyldige omkostninger	89.925	55.625
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	3.600.730	3.762.231
	<hr/>	<hr/>

12 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 151.744 er stillet til sikkerhed for finansieringskilder med restgæld på t.dkk 60.240.