

K/S Østergade 15, lejl. 2 & 10

c/o Habro Fund Management a/s
Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2016

(16. regnskabsår)

CVR nr. 26 13 63 50

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 18. maj 2017

Ditte Kjærgaard
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december 2016 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2016 - Passiver	13
Noter	14 - 17

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2016 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 årsregnskabet 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.

Det er bestyrelsens opfattelse, at selskabet opfylder betingelserne for at kunne fravælge revision. Det indstilles derfor til generalforsamlingen, at revisionen for året 2017 fravælges.

København, den 18. maj 2017

I bestyrelsen:

Knud Odgaard Pedersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Østergade 15, lejl. 2 & 10 for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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 fejl-information, 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

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 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 bl.a. 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

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 derudover 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 18. maj 2017

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 2016 - 31. december 2016
Komplementar	Østergade 15, ejerl. 2 og 10, 2001 ApS
Bestyrelse	Knud Odgaard Pedersen
Selskabsadm.	Habro 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

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet var udlejning af fast ejendom.

Selskabet har i året solgt ejendommen med overdragelse pr. 15. december 2016.

Resultat for regnskabsåret 2016

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 2.893.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 5.256.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 8.149.

Egenkapital pr. 31. december 2016

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2016 udgør t.dkk 1.433. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 32.000.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

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

ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Østergade 15, lejl. 2 & 10 for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Som følge af ændring af årsregnskabsloven har selskabet ændret regnskabspraksis for måling af finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme. Disse finansielle forpligtelser blev tidligere målt til dagsværdi, men bliver nu målt til amortiseret kostpris. Ligeledes reguleres værdien af finansielle kontrakter via egenkapitalen mod tidligere resultatopgørelsen.

Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal for 2015. Ændringen har påvirket resultatet for 2015 positivt med t.dkk 909, og den samlede effekt på egenkapitalen pr. 31. december 2015 har været positiv med t.dkk 56.

Årsrapporten er bortset fra ovennævnte 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

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.

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

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2016 - 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 dkk</u>	<u>2015 dkk</u>
Lejeindtægter		5.831.368	3.678.924
Driftsomkostninger	1	<u>-38.710</u>	<u>-48.764</u>
Nettoleje		5.792.658	3.630.160
Administrationsomkostninger	2	<u>-1.884.201</u>	<u>-330.715</u>
Resultat før finansielle poster		3.908.457	3.299.445
Finansielle indtægter	3	98.814	2.418
Finansielle omkostninger	4	<u>-1.114.105</u>	<u>-988.638</u>
Resultat før værdiregulering		2.893.166	2.313.225
Værdireguleringer	5	<u>5.256.000</u>	<u>33.744.000</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>8.149.166</u>	<u>36.057.225</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>8.149.166</u>	<u>36.057.225</u>
		<u>8.149.166</u>	<u>36.057.225</u>

BALANCE PR. 31. december 2016**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2016</u> dkk	<u>31.12.2015</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	6	0	151.744.000
Materielle anlægsaktiver i alt		0	151.744.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT		0	151.744.000
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	7	0	2.260
Tilgodehavender i alt		0	2.260
Likvide beholdninger		5.807.395	472.580
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		5.807.395	474.840
AKTIVER I ALT		5.807.395	152.218.840

BALANCE PR. 31. december 2016**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2016</u> dkk	<u>31.12.2015</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 32.000.000.			
Kontant andel af stamkapital	8	0	0
Overført resultat	8	1.433.276	88.434.110
EGENKAPITAL I ALT		1.433.276	88.434.110
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Realkredit Danmark	9	0	60.184.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		0	60.184.000
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Realkredit Danmark	9	0	0
Anden gæld	10	4.374.119	3.600.730
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		4.374.119	3.600.730
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		4.374.119	63.784.730
PASSIVER I ALT		5.807.395	152.218.840
Personaleforhold	11		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	12		

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
1 Driftsomkostninger		
Skadedyrsbekæmpelse	1.374	1.430
Ejendomsadministration	37.336	36.426
Ejd. andel af fællesomkostninger	0	10.908
	<hr/>	<hr/>
Driftsomkostninger i alt	38.710	48.764
	<hr/>	<hr/>
2 Administrationsomkostninger		
Revision	21.000	21.000
Revisor, anden assistance	12.800	5.700
Regnskabsudarbejdelse	2.500	2.500
Selskabsadministration	85.139	83.470
Honorar, forældelse	3.000	0
Retsafgift	0	41.350
Bistand, lejesag	25.000	126.263
Konsulenthonorar	335.125	0
Salgsomkostninger	1.335.176	0
Bestyrelseshonorar	25.000	25.000
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Forplejning møder og generalforsamling	33.917	12.442
Diverse	2.325	9.771
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	1.884.201	330.715
	<hr/>	<hr/>
3 Finansielle indtægter		
Renter, Danske Bank	1	2.418
Kursavance, indfrielse prioritetsgæld	98.813	0
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	98.814	2.418
	<hr/>	<hr/>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Realkredit Danmark	1.083.918	975.161
Renter, kassekredit, Danske Bank	10.459	2.773
Renter, komplementarselskab	11.228	10.624
Renter, øvrige	0	80
Låneomkostninger	8.500	0
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	1.114.105	988.638
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2016 dkk	2015 dkk
	<hr/>	<hr/>
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom til dagsværdi, jf. note 6	5.256.000	33.744.000
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	5.256.000	33.744.000
	<hr/>	<hr/>
6 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum, primo	62.056.814	62.056.814
Årets til- / afgang	-62.056.814	0
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo	0	62.056.814
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	89.687.186	55.943.186
Årets regulering	5.256.000	33.744.000
Årets til-/afgang	-94.943.186	0
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	0	89.687.186
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	0	151.744.000
	<hr/>	<hr/>
Afkastkrav	-	4,00%
	<hr/>	<hr/>
Ejendommen er solgt med overtagelse pr. 15. december 2016.		
7 Tilgodehavender		
Fællesregnskab	0	2.260
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender i alt	0	2.260
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
8 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	88.434.110	58.730.241
Ændring af regnskabspraksis	0	-853.356
Overført af årets resultat	8.149.166	36.057.225
Udloddet i årets løb	-95.150.000	-5.500.000
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	1.433.276	88.434.110
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	1.433.276	88.434.110
	<hr/>	<hr/>
9 Prioritetsgæld, Realkredit Danmark		
Prioritetsgæld, nominelt	0	60.184.000
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	58.262.169
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	1.921.831
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del, i alt	0	60.184.000
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	<u>2016</u> dkk	<u>2015</u> dkk
10 Anden gæld		
Mellemregning med Østergade 15, ejerl. 2 og 10, 2001 ApS	160.935	152.287
Refusionssaldo ved salg af ejendom	3.398.620	0
Varmeregnskab	0	27.000
Deposita	0	3.008.272
Momsafregning	381.821	302.246
Skyldig revision	21.000	21.000
Skyldige omkostninger	411.743	89.925
	<u>4.374.119</u>	<u>3.600.730</u>
Anden gæld i alt		
	<u>4.374.119</u>	<u>3.600.730</u>
11 Personaleforhold		
Der har ikke været ansatte i årets løb.		
12 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		
Ingen.		