

## **K/S Østergade 15, lejl. 2 & 10**

c/o Habro Fund Management a/s  
Bredgade 34 A  
1260 København K

### **Årsrapport for 2017**

(17. regnskabsår)

CVR nr. 26 13 63 50

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 31. maj 2018

---

Dirigent

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	Side
Ledelsespåtegning	3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance pr. 31. december 2017 - Aktiver	9
Balance pr. 31. december 2017 - Passiver	10
Noter	11 - 13

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2017 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 stadigvæk opfylder betingelserne for at kunne fravælge revision. Det indstilles derfor til generalforsamlingen, at revisionen for året 2018 fravælges.

København, den 31. maj 2018

I bestyrelsen:

---

Knud Odgaard Pedersen

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	K/S Østergade 15, lejl. 2 & 10 Bredgade 34 A 1260 København K
	CVR-nr.: 26 13 63 50
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2017 - 31. december 2017
<b>Komplementar</b>	Østergade 15, ejerl. 2 og 10, 2001 ApS
<b>Bestyrelse</b>	Knud Odgaard Pedersen
<b>Selskabsadm.</b>	Habro Fund Management a/s Bredgade 34 A 1260 København K

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktivitet

Selskabet forventes opløst solvent i 2018.

### Resultat for regnskabsåret 2017

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 126.

### Egenkapital pr. 31. december 2017

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2017 udgør t.dkk 1.307. 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 REGNSKABSPRAKSIS

### Generelt

Årsrapporten for K/S Østergade 15, lejl. 2 & 10 for 2017 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**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

**RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2017 - 31. december 2017**

	<u>Note</u>	<u>2017 dkk</u>	<u>2016 dkk</u>
Lejeindtægter		0	5.831.368
Driftsomkostninger	1	-9.567	-38.710
<b>Nettoleje</b>		<b>-9.567</b>	<b>5.792.658</b>
Administrationsomkostninger	2	-100.586	-1.884.201
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-110.153</b>	<b>3.908.457</b>
Finansielle indtægter	3	0	98.814
Finansielle omkostninger	4	-15.970	-1.114.105
<b>Resultat før værdiregulering</b>		<b>-126.123</b>	<b>2.893.166</b>
Værdireguleringer	5	0	5.256.000
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-126.123</b>	<b>8.149.166</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-126.123	8.149.166
		<b>-126.123</b>	<b>8.149.166</b>

**BALANCE PR. 31. december 2017****AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2017</u> dkk	<u>31.12.2016</u> dkk
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme	6	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender	7	<u>4.375</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u>4.375</u>	<u>0</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>1.475.545</u>	<u>5.807.395</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<u>1.479.920</u>	<u>5.807.395</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u>1.479.920</u>	<u>5.807.395</u>

**BALANCE PR. 31. december 2017****PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2017</u> dkk	<u>31.12.2016</u> dkk
<b>Egenkapital</b>			
Stamkapitalen udgør kr. 32.000.000.			
Overført resultat	8	1.307.153	1.433.276
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>1.307.153</b>	<b>1.433.276</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Anden gæld	9	172.767	4.374.119
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>172.767</b>	<b>4.374.119</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>172.767</b>	<b>4.374.119</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>1.479.920</b>	<b>5.807.395</b>
Personaleforhold	10		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	11		

## NOTER

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>1 Driftsomkostninger</b>		
Skadedyrsbekæmpelse	0	1.374
Ejendomsadministration	9.567	37.336
	<hr/>	<hr/>
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<b>9.567</b>	<b>38.710</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>2 Administrationsomkostninger</b>		
Revision	0	21.000
Revisor, anden assistance	0	12.800
Regnskabsudarbejdelse	2.500	2.500
Selskabsadministration	80.658	85.139
Honorar, forældelse	0	3.000
Advokat	19.163	25.000
Konsulenthonorar	0	335.125
Salgsomkostninger	0	1.335.176
Bestyrelseshonorar	-25.000	25.000
Bestyrelsesansvarsforsikring	4.578	3.219
Forplejning møder og generalforsamling	12.217	33.917
Gebyrer	6.471	2.325
	<hr/>	<hr/>
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>100.586</b>	<b>1.884.201</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renter, Danske Bank	0	1
Kursavance, indfrielse prioritetsgæld	0	98.813
	<hr/>	<hr/>
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>0</b>	<b>98.814</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, prioritetsgæld, Realkredit Danmark	0	1.083.918
Renter, kassekredit, Danske Bank	4.091	10.459
Renter, komplementarselskab	11.879	11.228
Låneomkostninger	0	8.500
	<hr/>	<hr/>
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>15.970</b>	<b>1.114.105</b>
	<hr/>	<hr/>

## NOTER

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>5 Værdireguleringer</b>		
Regulering ejendom til dagsværdi, jf. note 6	0	5.256.000
	<hr/>	<hr/>
<b>Værdireguleringer i alt</b>	<b>0</b>	<b>5.256.000</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>6 Investeringsejendomme</b>		
Anskaffelsessum, primo	0	62.056.814
Årets til- / afgang	0	-62.056.814
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	0	89.687.186
Årets regulering	0	5.256.000
Årets til-/afgang	0	-94.943.186
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<hr/>	<hr/>
Ejendommen er solgt med overtagelse pr. 15. december 2016.		
<b>7 Tilgodehavender</b>		
Moms	4.375	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>4.375</b>	<b>0</b>
	<hr/>	<hr/>

## NOTER

	<u>2017</u> dkk	<u>2016</u> dkk
<b>8 Egenkapital</b>		
Den hertil svarende stamkapital udgør: 320 kommanditanparter á kr. 100.000, ultimo	32.000.000	32.000.000
Resthæftelse i alt	32.000.000	32.000.000
Pr. anpart	100.000	100.000
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat, primo	1.433.276	88.434.110
Overført af årets resultat	-126.123	8.149.166
Udloddet i årets løb	0	-95.150.000
Overført resultat, ultimo	1.307.153	1.433.276
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.307.153</b>	<b>1.433.276</b>
<b>9 Anden gæld</b>		
Mellemregning med Østergade 15, ejerl. 2 og 10, 2001 ApS	170.267	160.935
Refusionssaldo ved salg af ejendom	0	3.398.620
Momsafregning	0	381.821
Skyldig revision	0	21.000
Skyldige omkostninger	2.500	411.743
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>172.767</b>	<b>4.374.119</b>
<b>10 Personaleforhold</b>		
Der har ikke været ansatte i årets løb.		
<b>11 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser</b>		
Ingen.		