

---

# *K/S Østergade KBH Detail*

## Årsrapport for 2014

---

CVR-nr. 32 55 42 88

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på kommanditselskabets ordinære generalforsamling den 16/3 2015

Anders Holmsberg  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsrapporten 9

Regnskabspraksis 14

# Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for K/S Østergade KBH Detail.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for 2014.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 16. marts 2015

## Bestyrelse

Anders Boelskift

Ronny Hviid

Irvin Silberling Svensson

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Østergade KBH Detail

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Østergade KBH Detail for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## 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 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 revisorlovgivning. 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 vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant 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 vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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 vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Herning, den 16. marts 2015

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Poul Spencer Poulsen  
statsautoriseret revisor

Henning Jager Neldeberg  
statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

## **Kommanditselskabet**

K/S Østergade KBH Detail  
Magnoliavej 12 B, st. th.  
5250 Odense SV

CVR-nr.: 32 55 42 88  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Regnskabsår: 6. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Odense

## **Bestyrelse**

Anders Boelskift  
Ronny Hviid  
Irvin Silberling Svensson

## **Revision**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Platanvej 4  
Postboks 399  
7400 Herning

# Beretning

## Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet er at investere i fast ejendom samt at udvikle, administrere og udleje fast ejendom.

## Udvikling i året

Kommanditselskabets resultatopgørelse for 2014 udviser et overskud på DKK 4.704.058, og kommanditselskabets balance pr. 31. december 2014 udviser en egenkapital på DKK 4.039.042.

Årets resultat er påvirket positivt af værdiregulering af ejendomme og prioritetsgæld til dagsværdi med DKK 3.562.973.

Der henvises til note 1 for ledelsens vurdering af væsentlige usikkerheder ved indregning og måling.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2014 DKK	2013 DKK
<b>Lejeindtægter</b>		<b>2.393.115</b>	<b>2.245.500</b>
Driftsomkostninger		-28.980	-1.812
Administrationsomkostninger		-119.265	-135.242
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>2.244.870</b>	<b>2.108.446</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	3.562.973	62.687
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>5.807.843</b>	<b>2.171.133</b>
Finansielle indtægter	3	1.162	990
Finansielle omkostninger	4	-1.104.947	-1.008.295
<b>Årets resultat</b>		<b>4.704.058</b>	<b>1.163.828</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>4.704.058</b>	<b>1.163.828</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	4.704.058	1.163.828
	<b>4.704.058</b>	<b>1.163.828</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2014 DKK	2013 DKK
Investeringsejendom		48.721.244	45.030.630
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>48.721.244</b>	<b>45.030.630</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>48.721.244</b>	<b>45.030.630</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		10.000	0
Andre tilgodehavender		4.034.277	4.350.791
<b>Tilgodehavender</b>		<b>4.044.277</b>	<b>4.350.791</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.326.174</b>	<b>1.977.903</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>6.370.451</b>	<b>6.328.694</b>
<b>Aktiver</b>		<b>55.091.695</b>	<b>51.359.324</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2014 DKK	2013 DKK
Kontant andel af stamkapitalen		8.965.000	8.965.000
Overført resultat		-4.925.958	-9.630.016
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>4.039.042</b>	<b>-665.016</b>
Gæld til realkreditinstitutter		35.964.001	35.815.806
Deposita		623.279	605.125
Anden langfristet gæld		163.407	153.314
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b>36.750.687</b>	<b>36.574.245</b>
Kassekredit		13.584.311	14.859.938
Øvrige gældsforpligtelser		717.655	590.157
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>14.301.966</b>	<b>15.450.095</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>51.052.653</b>	<b>52.024.340</b>
<b>Passiver</b>		<b>55.091.695</b>	<b>51.359.324</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		

# Noter til årsrapporten

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Den negative udvikling på finans- og ejendomsmarkederne medfører, at der forsat er større end normal usikkerhed knyttet til værdiansættelse af aktiver og forpligtelser.

Vurderingen af ejendommens dagsværdi pr. 31 december 2014 er fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder.

Afkastkravet, der er lagt til grund ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi, udgør 5,00% og fastsættes årligt af selskabets ledelse på baggrund af udviklingen i markedsforhold, ejendomstype m.v.

Konsekvenserne på ejendommenes værdier og selskabets egenkapital af ændring i afkastprocenten på ejendommen er illustreret i note 5.

### Særlige risici:

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er fastsættelse af ejendommens dagsværdi og kapitalfremskaffelse, som følge af den øgede usikkerhed på ejendoms- og finansmarkederne.

### Drifts- og markedsrisici:

Det er vanskeligt at prognosticere de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, hvorfor det må forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med fastsættelse af ejendommens dagsværdi.

### Renterisici:

Selskabet har et kreditforeningslån på i alt 36 mio. kr., der er variabelt forrentet med en restløbetid på 25 år. Kassekreditten er variabelt forrentet. Selskabet er således eksponeret for finansielle risici i form af den generelle udvikling i renteniveauet.

## Noter til årsrapporten

	2014	2013
	DKK	DKK
<b>2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering af investeringsejendom	3.711.168	430.630
Værdiregulering af prioritetsgæld	-148.195	-265.091
Afskrivning immaterielle anlægsaktiver	0	-102.852
	<b>3.562.973</b>	<b>62.687</b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	1.162	990
	<b>1.162</b>	<b>990</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	10.644	9.908
Andre finansielle omkostninger	1.094.303	998.387
	<b>1.104.947</b>	<b>1.008.295</b>
<b>5 Investeringsejendom</b>		Investerings- ejendom DKK
Kostpris 1. januar		54.308.000
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis		0
Valutakursregulering		0
Afgang i årets løb		-20.554
Kostpris 31. december		<b>54.287.446</b>
Værdireguleringer 1. januar		-9.277.370
Årets værdireguleringer		3.711.168
Værdireguleringer 31. december		<b>-5.566.202</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b>48.721.244</b>

# Noter til årsrapporten

## 5 Investeringsejendom (fortsat)

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2014 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4,75 % - 5,25 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5,00 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendom vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendom i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,25 % DKK	Basis DKK	0,25 % DKK
Afkastprocent	4,75	5,00	5,25
Dagsværdi	51.274.632	48.721.244	46.411.036
Ændring i dagsværdi	2.553.388	0	-2.310.208

## 6 Egenkapital

	Kontant andel af stamkapitalen DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	8.965.000	-9.630.016	-665.016
Årets resultat	0	4.704.058	4.704.058
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>8.965.000</b>	<b>-4.925.958</b>	<b>4.039.042</b>

Den hertil svarende stamkapital udgør 100 kommanditistanparter a 90.000 kr., i alt 9.000.000 kr.

# Noter til årsrapporten

## 7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2014</u> DKK	<u>2013</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	35.964.001	35.815.806
Langfristet del	<u>35.964.001</u>	<u>35.815.806</u>
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>35.964.001</u></b>	<b><u>35.815.806</u></b>
<b>Deposita</b>		
Mellem 1 og 5 år	623.279	605.125
Langfristet del	<u>623.279</u>	<u>605.125</u>
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>623.279</u></b>	<b><u>605.125</u></b>
<b>Anden langfristet gæld</b>		
Efter 5 år	163.407	153.314
Langfristet del	<u>163.407</u>	<u>153.314</u>
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>163.407</u></b>	<b><u>153.314</u></b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2014</u> DKK	<u>2013</u> DKK
<b>8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Sikkerhedsstillelser</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for prioritetsgæld og kassekredit:		
Sikringskonto og kassekredit, netto	-11.258.137	-12.882.035
Tilgodehavende kommanditistindskud	3.975.000	4.275.000
Ejerpantebreve og pantebreve i ejendommen	53.881.900	53.881.900
Kommanditisternes forpligtelse til at foretage indbetalinger i overensstemmelse med tegningsaftalen.		
Rettigheder i henhold til lejekontrakter		

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for K/S Østergade KBH Detail for 2014 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2014 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde kommanditselskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå kommanditselskabet, 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

### Lejeindtægter

Lejeindtægter består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

### Driftsomkostninger

I Driftsomkostninger indregnes omkostninger i forbindelse med ejendommens drift og vedligeholdelse.

### Administrationsomkostninger

I Administrationsomkostninger indregnes omkostninger der afholdes til administration af selskabet.

# Regnskabspraxis

## Finansielle poster

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

## Skat af årets resultat

Der afsættes ikke skat i årsrapporten, idet selskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt.

## Balancen

### Investeringsejendom

Investeringsejendom udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendom måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendom omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendom til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendom indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendom er pr. 31. december 2014 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

# Regnskabspraksis

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

## Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings-ejendom.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Andre driftsomkostninger".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.