

---

# ***K/S Østergade KBH Detail***

Magnoliavej 12 B, st. th., 5250 Odense SV

## **Årsrapport for 2015**

---

CVR-nr. 32 55 42 88

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på kommanditselskabets ordinære generalforsamling den 9 /5 2016

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 13

# Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 23. marts 2016

## Bestyrelse

Anders Boelskift

Anders Holmsberg

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 2015, 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 2015 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 23. marts 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

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: 7. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Odense

## **Bestyrelse**

Anders Boelskift  
Anders Holmsberg  
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 2015 udviser et overskud på DKK 15.702.199, og kommanditselskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 19.741.240.

Årets resultat er påvirket positivt af værdiregulering af ejendomme og prioritetsgæld til dagsværdi med DKK 14.834.858.

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

## Begivenheder efter balancedagen

Selskabet har efter balancedagen modtaget købstilbud på ejendommen i overensstemmelse med den indregning, der er foretaget pr. 31. december 2015.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Lejeindtægter</b>		<b>2.567.909</b>	<b>2.393.115</b>
Driftsomkostninger		-20.513	-28.980
Administrationsomkostninger		-140.129	-119.265
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>2.407.267</b>	<b>2.244.870</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	14.834.858	3.562.973
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>17.242.125</b>	<b>5.807.843</b>
Finansielle indtægter	3	1.457	1.162
Finansielle omkostninger	4	-1.541.383	-1.104.947
<b>Årets resultat</b>		<b>15.702.199</b>	<b>4.704.058</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>15.702.199</b>	<b>4.704.058</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		15.702.199	4.704.058
		<b>15.702.199</b>	<b>4.704.058</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendom		63.500.000	48.721.244
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>63.500.000</b>	<b>48.721.244</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>63.500.000</b>	<b>48.721.244</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	10.000
Andre tilgodehavender		3.736.130	4.034.277
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.736.130</b>	<b>4.044.277</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.379.658</b>	<b>2.326.174</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>5.115.788</b>	<b>6.370.451</b>
<b>Aktiver</b>		<b>68.615.788</b>	<b>55.091.695</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Kontant andel af stamkapitalen		8.965.000	8.965.000
Overført resultat		10.776.240	-4.925.958
<b>Egenkapital</b>	6	<b>19.741.240</b>	<b>4.039.042</b>
Gæld til realkreditinstitutter		35.907.899	35.964.001
Deposita		641.977	623.279
Anden langfristet gæld		167.478	163.407
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>36.717.354</b>	<b>36.750.687</b>
Kassekredit		11.400.000	13.584.311
Øvrige gældsforpligtelser		757.194	717.655
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>12.157.194</b>	<b>14.301.966</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>48.874.548</b>	<b>51.052.653</b>
<b>Passiver</b>		<b>68.615.788</b>	<b>55.091.695</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 2015 er fastlagt i overensstemmelse med den forventede salgsspris i foråret 2016.

### 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 24 år. Kassekreditten er variabelt forrentet. Selskabet er således eksponeret for finansielle risici i form af den generelle udvikling i renteniveauet.

# Noter til årsrapporten

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
<b>2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering af investeringsejendom	14.778.756	3.711.168
Værdiregulering af prioritetsgæld	<u>56.102</u>	<u>-148.195</u>
	<b><u>14.834.858</u></b>	<b><u>3.562.973</u></b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	<u>1.457</u>	<u>1.162</u>
	<b><u>1.457</u></b>	<b><u>1.162</u></b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	11.179	10.644
Andre finansielle omkostninger	<u>1.530.204</u>	<u>1.094.303</u>
	<b><u>1.541.383</u></b>	<b><u>1.104.947</u></b>
<b>5 Investeringsejendom</b>		Investerings- ejendom <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar		54.287.446
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis		0
Valutakursregulering		<u>0</u>
Kostpris 31. december		<u>54.287.446</u>
Værdireguleringer 1. januar		-5.566.202
Årets værdireguleringer		<u>14.778.756</u>
Værdireguleringer 31. december		<u>9.212.554</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b><u>63.500.000</u></b>

# Noter til årsrapporten

## 6 Egenkapital

	Kontant andel af stamkapitalen DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	8.965.000	-4.925.959	4.039.041
Årets resultat	0	15.702.199	15.702.199
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>8.965.000</b>	<b>10.776.240</b>	<b>19.741.240</b>

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

## 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:

	2015 DKK	2014 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	34.225.639	35.964.001
Mellem 1 og 5 år	1.682.260	0
Langfristet del	35.907.899	35.964.001
Inden for 1 år	0	0
	<b>35.907.899</b>	<b>35.964.001</b>
<b>Deposita</b>		
Mellem 1 og 5 år	641.977	623.279
Langfristet del	641.977	623.279
Inden for 1 år	0	0
	<b>641.977</b>	<b>623.279</b>
<b>Anden langfristet gæld</b>		
Efter 5 år	167.478	163.407
Langfristet del	167.478	163.407
Inden for 1 år	0	0
	<b>167.478</b>	<b>163.407</b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</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	-10.020.342	-11.258.137
Tilgodehavende kommanditistindskud	3.653.700	3.975.000
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 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 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.

# Regnskabspraksis

## 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 velinformerede 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 2015 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.

I det omfang kommanditselskabets egen kreditrisiko kan måles pålideligt, indregnes kreditrisikoen i dagsværdien af gælden til finansieringsinstitutter.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

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.