



Tlf.: 63 12 71 00  
odense@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Fælledvej 1  
DK-5000 Odense C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**K/S NØRREGADE, OTTERUP**  
**REGNBUEPLADSEN 5, 1550 KØBENHAVN V**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
virksomhedens ordinære generalforsamling,  
den 25. maj 2016

---

Lars Bach Andersen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Virksomhedsoplysninger</b>	
Virksomhedsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10

**VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER**

<b>Virksomheden</b>	K/S Nørregade, Otterup Regnbuepladsen 5 1550 København V
	CVR-nr.: 19 85 62 08
	Stiftet: 27. december 1996
	Hjemsted: Odense
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Daglig ledelse</b>	Karl Ove Pedersen Johan Schmeltz Michael Schmidt
<b>Komplementar</b>	Nørregade 2, Otterup ApS
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for K/S Nørregade, Otterup.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 8. marts 2016

Daglig ledelse

---

Karl Ove Pedersen

---

Johan Schmeltz

---

Michael Schmidt

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejerne i K/S Nørregade, Otterup*

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Nørregade, Otterup for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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, 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 vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 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.

Odense, den 8. marts 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Anders Schweitz Jensen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendommen Nørregade 2, Otterup.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har i regnskabsåret 2015 realiseret et overskud på 1.514 tkr. mod et overskud på 2.349 tkr. i 2014.

Selskabets ledelse anser resultatet for tilfredsstillende.

Der er ikke sket ændringer i selskabets aktivitetsområder i regnskabsåret.

### **Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Nørregade, Otterup for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fraga virksomheden, 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Kommanditselskabet er ikke noget selvstændigt skattesubjekt. Der udgiftsføres ikke skat i resultatopgørelsen. Årets resultat medregnes ved opgørelsen af skattepligtig indkomst hos selskabsdeltagerne efter skattelovgivningens almindelige regler.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Skyldig skat og udskudt skat

Kommanditselskabet er ikke noget selvstændigt skattesubjekt. Der afsættes derfor ikke udskudt skat i balancen. Udskudt skat, som måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, påhviler de enkelte selskabsdeltagere.

#### Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>2.786.341</b>	<b>3.317.431</b>
Af- og nedskrivninger.....		-609.064	-609.064
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>2.177.277</b>	<b>2.708.367</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-662.933	-359.316
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.514.344</b>	<b>2.349.051</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Udloddet i året.....		1.090.909	1.454.545
Overført resultat.....		423.435	894.506
<b>I ALT</b> .....		<b>1.514.344</b>	<b>2.349.051</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger.....		20.298.608	20.907.672
Materielle anlægsaktiver.....	1	20.298.608	20.907.672
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>20.298.608</b>	<b>20.907.672</b>
Likvider.....		1.725.893	1.029.663
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.725.893</b>	<b>1.029.663</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>22.024.501</b>	<b>21.937.335</b>
<b>PASSIVER</b>			
Kommanditistindbetalinger.....		4.255.901	4.255.901
Overført overskud.....		4.932.011	4.508.576
<b>EGENKAPITAL.....</b>	2	<b>9.187.912</b>	<b>8.764.477</b>
Nykredit A/S.....		10.284.099	10.629.629
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	10.284.099	10.629.629
Kortfristet del af langfristet gæld.....	3	1.214.649	1.097.839
Anden gæld.....		1.337.841	1.445.390
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.552.490	2.543.229
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>12.836.589</b>	<b>13.172.858</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>22.024.501</b>	<b>21.937.335</b>
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## NOTER

## Note

**Materielle anlægsaktiver**

1

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2015.....	31.870.814
<b>Kostpris 31. december 2015.....</b>	<b>31.870.814</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....	10.963.142
Årets afskrivninger .....	609.064
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....</b>	<b>11.572.206</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>	<b>20.298.608</b>

**Egenkapital**

2

	Kommanditist- indbetalinger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	4.255.901	4.508.576	8.764.477
Forslag til årets resultatdisponering.....		423.435	423.435
<b>Egenkapital 31. december 2015.....</b>	<b>4.255.901</b>	<b>4.932.011</b>	<b>9.187.912</b>

Selskabskapitalen andrager 9.178.655 kr.

Selskabskapitalen er tegnet af 9 kommanditister og en komplementar.

**Langfristede gældsforpligtelser**

3

	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Nykredit A/S.....	11.727.468	11.498.748	1.214.649	5.349.198
	<b>11.727.468</b>	<b>11.498.748</b>	<b>1.214.649</b>	<b>5.349.198</b>

**Eventualposter mv.**

Ingen.

4

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

5

I ejendommen er tinglyst pantebreve nominelt 12.408.000 kr. overfor Nykredit A/S.