



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
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
kommanditselskabets ordinære
generalforsamling,
den 5. april 2018

Lars Bach Andersen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Kommanditselskabsoplysninger	
Kommanditselskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

KOMMANDITSELSKABSOPLYSNINGER

Kommanditselskabet	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
Daglig ledelse	Karl Ove Pedersen Johan Schmeltz Michael Schmidt
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for K/S Nørregade, Otterup.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 20. marts 2018

Daglig ledelse:

Karl Ove Pedersen

Johan Schmeltz

Michael Schmidt

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til ejerne af K/S Nørregade, Otterup

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Nørregade, Otterup for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 kommanditselskabet 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 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 kommanditselskabets 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 kommanditselskabet, 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 fejlinformation, 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. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 kommanditselskabets interne kontrol.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 kommanditselskabets 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 kommanditselskabet 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 ledelsen om blandt andet 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.

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.

Odense, den 20. marts 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Anders Schweitz Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33723

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket ændringer i selskabets aktivitetsområder i regnskabsåret.

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et underskud på -234 tkr. mod et overskud på 1.743 tkr. sidste år. Årets resultat er væsentligt påvirket af, at der i 2017 er indgået aftale med lejer om betaling af markedsføringstilskud på 1,9 mio. kr., der forfalder til betaling i 2018. Beløbet er afsat i regnskabet for 2017.

Selskabets ledelse anser på baggrund af ovenstående resultatet for værende tilfredsstillende.

For det kommende år forventes der et overskud før afskrivninger i niveauet 440 tkr. Ledelsen har opgjort, at selskabet i det kommende år skal have tilført likviditet i størrelsesorden 1 mio. kr. for at kunne indfri sine forpligtelser i takt med de forfalder. Årsagen hertil er, at der i det kommende år er indgået aftale med selskabets lejer omkring ombygning for ca. 1,5 mio. kr. samt udbetaling af skyldigt markedsføringstilskud på 1,9 mio. kr.

Det er ledelsens vurdering, at kapitalbehovet på 1 mio. kr. vil kunne indhentes ved yderligere belåning i ejendommen, hvori ledelsen vurderer, at der er en betydelig friværdi. Ledelsen baserer sin vurdering ud fra modtaget mægler vurdering udarbejdet i februar 2018.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2017 kr.	2016 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		2.464.433	2.559.374
Af- og nedskrivninger.....		-609.064	-609.064
Andre driftsomkostninger.....	1, 2	-1.900.000	0
DRIFTSRESULTAT		-44.631	1.950.310
Andre finansielle omkostninger.....		-189.908	-207.264
RESULTAT FØR SKAT		-234.539	1.743.046
Skat af årets resultat.....		0	0
ÅRETS RESULTAT		-234.539	1.743.046
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Udlodning.....		1.363.636	454.545
Overført resultat.....		-1.598.175	1.288.501
I ALT		-234.539	1.743.046

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger.....		19.080.480	19.689.544
Materielle anlægsaktiver.....	3	19.080.480	19.689.544
ANLÆGSAKTIVER.....		19.080.480	19.689.544
Tilgodehavende hos lejere.....		0	1
Andre tilgodehavender.....		275.091	0
Tilgodehavender.....		275.091	1
Likvider.....		2.052.412	2.413.947
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.327.503	2.413.948
AKTIVER.....		21.407.983	22.103.492
PASSIVER			
Kommanditistindbetalinger.....		4.255.901	4.255.901
Overført overskud.....		4.622.337	6.220.512
EGENKAPITAL.....	4	8.878.238	10.476.413
Nykredit A/S.....		7.827.470	9.057.350
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	7.827.470	9.057.350
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	1.229.879	1.223.748
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		18.000	0
Anden gæld.....		3.454.396	1.345.981
Kortfristede gældsforpligtelser.....		4.702.275	2.569.729
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		12.529.745	11.627.079
PASSIVER.....		21.407.983	22.103.492
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Usikkerhed ved going concern	8		
Medarbejderforhold	9		

NOTER

	2017 kr.	2016 kr.	Note
Andre driftsomkostninger			1
		2017 kr.	
Særlige poster			2
Markedsføringstilskud.....		1.900.000	
		1.900.000	
<p>Særlige poster vedrører markedsføringstilskud selskabet yder lejer, som selskabet skal udbetale til lejer i det kommende regnskabsår.</p>			
Materielle anlægsaktiver			3
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2017.....		31.870.814	
Kostpris 31. december 2017.....		31.870.814	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017.....		12.181.270	
Årets afskrivninger		609.064	
Af- og nedskrivninger 31. december 2017.....		12.790.334	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....		19.080.480	
Egenkapital			4
	Kommanditist- indbetalinger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2017.....	4.255.901	6.220.512	10.476.413
Forslag til årets resultatdisponering.....		-1.598.175	-1.598.175
Egenkapital 31. december 2017.....	4.255.901	4.622.337	8.878.238
<p>Selskabskapitalen er formindsket med 1.598.175 kr. og andrager pr. 31. december 2017 8.868.980 kr. Restindskudsforpligtelsen udgør 0 kr. Selskabskapitalen er tegnet af 9 kommanditister og en komplementar.</p>			
Langfristede gældsforpligtelser			5
	1/1 2017 gæld i alt	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag næste år
Nykredit A/S.....	10.281.098	9.057.349	1.229.879
	10.281.098	9.057.349	1.229.879
			Restgæld efter 5 år
			2.846.034
			2.846.034

NOTER

	Note
Eventualposter mv.	6
Eventualforpligtelser Ingen.	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 9.057 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 19.080 tkr.	7
Usikkerhed ved going concern For det kommende år forventes der et overskud før afskrivninger i niveauet 440 tkr. Ledelsen har opgjort, at selskabet i det kommende år skal have tilført likviditet i størrelsesorden 1 mio. kr. for at kunne indfri sine forpligtelser i takt med de forfalder. Årsagen hertil er, at der i det kommende år er indgået aftale med selskabets lejer omkring ombygning for ca. 1,5 mio. kr. samt udbetaling af skyldigt markedsføringstilskud på 1,9 mio. kr. Det er ledelsens vurdering, at kapitalbehovet på 1 mio. kr. vil kunne indhentes ved yderligere belåning i ejendommen, hvori ledelsen vurderer, at der er en betydelig friværdi. Ledelsen baserer sin vurdering ud fra modtaget mægler vurdering udarbejdet i februar 2018.	8
Medarbejderforhold Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 3 (2016: 3)	9
Selskabets ansatte omfatter direktionen, der ikke modtager vederlag.	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Nørregade, Otterup for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN**Nettoomsætning**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regskabsposter af sekundær karakter i forhold til kommanditselskabets aktiviteter.

Andre eksterne omkostninger

Andre 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

Da kommanditselskabet er personligt ejet, indgår det skattemæssige resultat af kommanditselskabet i selskabsdeltagernes samlede indkomst- og formueforhold vedrørende regnskabsåret. Årets indkomstskatter indregnes ikke i resultatopgørelsen.

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.

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

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

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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.