



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

C/O NECTAR MANAGEMENT A/S, EWALDSGADE 7, 2200 KØBENHAVN N

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

24. REGNSKABSÅR

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
kommanditselskabets ordinære
generalforsamling,
den 16. marts 2021

Thomas Borg

CVR-NR. 19 85 62 08

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 |
| Egenkapitalopgørelse..... | 10 |
| Noter..... | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 12-13 |

KOMMANDITSELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kommanditselskabet | K/S NØRREGADE. OTTERUP c/o Nectar Management A/S Ewaldsgade 7 2200 København N |
| | CVR-nr.: 19 85 62 08 Stiftet: 27. december 1996 Hjemsted: Odense Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Direktion | Michael Schmidt Henning Mølgård Steen Per Banke |
| Komplementar | NØRREGADE 2. OTTERUP ApS |
| Kommanditister | Carsten Thomsen Flemming Kjersner Hans Peder Refstrup Pedersen Henning Mølgård Michael Schmidt NØRREGADE 2. OTTERUP ApS PASSAT INVESTOR IV ApS S&P Ejendomsinvest 1 A/S Steen Per Banke |
| Revision | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C |

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 8. marts 2021

Direktion:

Michael Schmidt

Henning Mølgård

Steen Per Banke

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 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 2020 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 8. marts 2021

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 overskud på 1.394 tkr. mod et overskud på 1.064 tkr. sidste år.

Selskabets ledelse anser resultatet for værende tilfredsstillende.

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 | 2020 kr. | 2019 kr. |
|----------------------------------------|------|------------------|------------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 2.221.312 | 1.938.457 |
| Af- og nedskrivninger..... | | -676.457 | -676.457 |
| DRIFTSRESULTAT | | 1.544.855 | 1.262.000 |
| Andre finansielle omkostninger..... | | -150.882 | -197.790 |
| ÅRETS RESULTAT | | 1.393.973 | 1.064.210 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Udlodning..... | | 0 | 74.492 |
| Overført resultat..... | | 1.393.973 | 989.718 |
| I ALT | | 1.393.973 | 1.064.210 |

BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | 2020 kr. | 2019 kr. |
|------------------------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger..... | | 19.056.127 | 19.732.584 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 1 | 19.056.127 | 19.732.584 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 19.056.127 | 19.732.584 |
| Andre tilgodehavender..... | | 49.777 | 34.864 |
| Tilgodehavender..... | | 49.777 | 34.864 |
| Likvider..... | | 921.971 | 134.361 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 971.748 | 169.225 |
| AKTIVER..... | | 20.027.875 | 19.901.809 |
| PASSIVER | | | |
| Kommanditistindbetalinger..... | | 4.255.901 | 4.255.901 |
| Overført overskud..... | | 8.106.697 | 6.712.724 |
| EGENKAPITAL..... | | 12.362.598 | 10.968.625 |
| D.M.H. & P. A/S (oprindelig 1.100.000 kr)..... | | 0 | 570.570 |
| Nykredit A/S..... | | 4.100.744 | 5.349.199 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 2 | 4.100.744 | 5.919.769 |
| Kortfristet del af D.M.H & P. A/S..... | | 598.940 | 0 |
| Kortfristet del af Nykredit..... | | 1.248.454 | 1.817.231 |
| Anden gæld..... | | 1.717.139 | 1.196.184 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 3.564.533 | 3.013.415 |
| GÆLDSFORPLIGTELSE..... | | 7.665.277 | 8.933.184 |
| PASSIVER..... | | 20.027.875 | 19.901.809 |
| Eventualposter mv. | 3 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 4 | | |
| Medarbejderforhold | 5 | | |

EGENKAPITALOPGØRELSE

| | Kommanditi: tindbetalinger | Overført overskud | I alt |
|-------------------------------------------|-------------------------------|----------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2020..... | 4.255.901 | 6.712.724 | 10.968.625 |
| Forslag til resultatdisponering..... | | 1.393.973 | 1.393.973 |
| Egenkapital 31. december 2020..... | 4.255.901 | 8.106.697 | 12.362.598 |

Selskabskapitalen er forøget med 1.393.973 kr. og andrager pr. 31. december 2020 12.353.340 kr.

Restindskudsforpligtelsen udgør 0 kr.

Selskabskapitalen er tegnet af 9 kommanditister og en komplementar.

NOTER

| | | | | | Note |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------|---------------------|--------------|
| Materielle anlægsaktiver | | | | | 1 |
| | | | | Grunde og bygninger | |
| Kostpris 1. januar 2020..... | | | | 33.825.286 | |
| Kostpris 31. december 2020..... | | | | 33.825.286 | |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2020..... | | | | 14.092.702 | |
| Årets afskrivninger | | | | 676.457 | |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2020..... | | | | 14.769.159 | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020..... | | | | 19.056.127 | |
| Langfristede gældsforpligtelser | | | | | 2 |
| | 31/12 2020 | Afdrag | Restgæld | 31/12 2019 | |
| | gæld i alt | næste år | efter 5 år | gæld i alt | |
| Nykredit A/S..... | 5.349.198 | 1.248.454 | 0 | 6.591.430 | |
| D.M.H. & P. A/S (oprindelig 1.100.000 kr).... | 598.940 | 598.940 | 0 | 1.145.570 | |
| | 5.948.138 | 1.847.394 | 0 | 7.737.000 | |
| Eventualposter mv. | | | | | 3 |
| Eventualforpligtelser | | | | | |
| Ingen. | | | | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | | | | 4 |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 5.349 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 19.056 tkr. | | | | | |
| Medarbejderforhold | | | | | 5 |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit: | | | 3 | 3 | |
| Selskabets ansatte omfatter direktionen, som ikke modtager vederlag. | | | | | |

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S NØRREGADE. OTTERUP for 2020 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 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 salgsmomkostninger 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 kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

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.