



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, BORNHOLMSGADE 3, 3. SAL, 1266 KØBENHAVN K

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

27. REGNSKABSÅR

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
kommanditselskabets ordinære
generalforsamling,
den 21. marts 2024

Thomas Borg

CVR-NR. 19 85 62 08

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Kommanditselskabsoplysninger	
Kommanditselskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	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 Bornholmsgade 3, 3. sal 1266 København K
	CVR-nr.: 19 85 62 08 Stiftet: 27. december 1996 Kommune: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Michael Schmidt Steen Per Banke
Komplementar	NØRREGADE 2. OTTERUP ApS
Kommanditister	Carsten Thomsen Flemming Kjersner Michael Schmidt NØRREGADE 2. OTTERUP ApS PASSAT INVESTOR IV ApS S&P Ejendomsinvest1 A/S Steen Per Banke S&P Ejendomsinvest3 A/S S&P Ejendomsinvest4 A/S
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. marts 2024

Direktion:

Michael Schmidt

Steen Per Banke

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til ejerne af K/S NØRREGADE. OTTERUP

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S NØRREGADE. OTTERUP for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af kommanditselskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 for 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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 2024

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 resultat på 1.622 tkr. mod 1.229 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	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		2.357.397	1.995.162
Af- og nedskrivninger.....		-676.457	-676.457
DRIFTSRESULTAT		1.680.940	1.318.705
Andre finansielle indtægter.....		6.986	0
Andre finansielle omkostninger.....		-66.398	-89.954
ÅRETS RESULTAT		1.621.528	1.228.751
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Udlodning.....		909.091	0
Overført resultat.....		712.437	1.228.751
I ALT		1.621.528	1.228.751

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		17.026.756	17.703.213
Materielle anlægsaktiver.....	1	17.026.756	17.703.213
ANLÆGSAKTIVER.....		17.026.756	17.703.213
Andre tilgodehavender.....		82.897	82.897
Tilgodehavender.....		82.897	82.897
Likvider.....		1.881.235	1.658.560
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.964.132	1.741.457
AKTIVER.....		18.990.888	19.444.670
PASSIVER			
Egenkapital.....		4.255.901	4.255.901
Overført overskud.....		11.514.638	10.802.201
EGENKAPITAL.....		15.770.539	15.058.102
Nykredit A/S.....		317.731	1.585.041
Langfristede gældsforpligtelser.....	2	317.731	1.585.041
Kortfristet del af Nykredit.....		1.267.310	1.260.994
Anden gæld.....		1.635.308	1.540.533
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.902.618	2.801.527
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		3.220.349	4.386.568
PASSIVER.....		18.990.888	19.444.670
Eventualposter mv.	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Medarbejderforhold	5		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Egenkapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	4.255.901	10.802.201	0	15.058.102
Forslag til resultatdisponering.....		712.437	909.091	1.621.528
Transaktioner med ejere				
Ekstraordinært udbytte.....			-909.091	-909.091
Egenkapital 31. december 2023.....	4.255.901	11.514.638	0	15.770.539

Selskabskapitalen er forøget med 712.437 kr. og andrager pr. 31. december 2023 15.761.281 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 2023.....				33.825.286	
Kostpris 31. december 2023.....				33.825.286	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....				16.122.073	
Årets afskrivninger				676.457	
Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....				16.798.530	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....				17.026.756	
 Langfristede gældsforpligtelser					 2
	31/12 2023	Afdrag	Restgæld	31/12 2022	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Nykredit A/S.....	1.585.041	1.267.310	0	2.846.035	
	1.585.041	1.267.310	0	2.846.035	
 Eventualposter mv.					 3
Eventualforpligtelser					
Ingen.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 4
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 1.585 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 17.027 tkr.					
			2023	2022	
 Medarbejderforhold					 5
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:			2	3	
Selskabets ansatte omfatter direktionen, som ikke modtager vederlag.					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S NØRREGADE. OTTERUP for 2023 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 af resultat

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.