

**K/S Nørregade 36, København K**  
**Brolæggerstræde 6, c/o SMEjendomme, 1211 København K.**

---

**Årsrapport for**

**2015**

---

**CVR-nr. 20 92 19 35**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. marts 2016.

---

Lars Mathiesen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1    Ledelsespåtegning
- 2    Den uafhængige revisors erklæringer

#### **Ledelsesberetning**

- 4    Selskabsoplysninger
- 5    Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015**

- 6    Anvendt regnskabspraksis
- 9    Resultatopgørelse
- 10   Balance
- 12   Noter

## **Ledelsespåtegning**

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for K/S Nørregade 36, København K.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K., den 1. marts 2016

### **Bestyrelse**

Lars Reinhardt Mathiesen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til kommanditisterne i K/S Nørregade 36, København K**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Nørregade 36, København K 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 selskabets 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 selskabets 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.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Konklusion**

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

### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at det har påvirket vor konklusion, skal vi henvise til note om usikkerheder ved indregning og måling, afsnittet om måling af investeringsejendom til dagsværdi, hvori ledelsen redegør for den usikkerhed der er forbundet med værdiansættelsen af selskabets ejendom. Vi er enige i ledelsens beskrivelse heraf og den regnskabsmæssige behandling.

### **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.

Risskov, den 1. marts 2016

### **Martinsen Aarhus**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 16 17 04 45

Søren Anthon Pedersen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

K/S Nørregade 36, København K  
Brolæggerstræde 6  
c/o SMEjendomme  
1211 København K.

CVR-nr.: 20 92 19 35

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Bestyrelse

Lars Reinhardt Mathiesen

### Revision

Martinsen Aarhus  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Voldbjergvej 16, 2. sal  
8240 Risskov

## **Ledelsesberetning**

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er at eje og drive udlejningsvirksomhed med ejendommen Nørregade 36, 1165 København K.

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

Selskabet har i indeværende regnskabsår haft et resultat på kr. 1.881.518. Årets resultat er påvirket af positive værdireguleringer på kr. 1.961.936. Resultat før værdireguleringer udgør kr. -80.418.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for K/S Nørregade 36, København K er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger direkte forbundet med driften af ejendommen samt eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende fællesomkostninger indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Vareforbrug omfatter omkostninger der direkte kan henføres til ejendommen herunder, vedligeholdelse, forsikring, ejendomsskat m.v.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investerings ejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Investerings ejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investerings ejendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktorerne) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investerings ejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investerings ejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investerings ejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisation sværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>585.477</b>	<b>2.196.984</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.502.408	780.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>459.528</u>	<u>-347.357</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>2.547.413</b>	<b>2.629.627</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-665.895</u>	<u>-504.567</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>1.881.518</u></b>	<b><u>2.125.060</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	<u>1.881.518</u>	<u>2.125.060</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>1.881.518</u></b>	<b><u>2.125.060</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsjendomme	40.120.000	34.530.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	40.120.000	34.530.000
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>40.120.000</b>	<b>34.530.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	5.000
	Andre tilgodehavender	68.862	5.788
	Periodeafgrænsningsposter	19.534	19.285
	Tilgodehavender i alt	88.396	30.073
	Likvide beholdninger	1.045.974	953.082
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.134.370</b>	<b>983.155</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>41.254.370</b>	<b>35.513.155</b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Egenkapital</b>			
4	Overført resultat	11.616.220	9.734.702
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>11.616.220</b>	<b>9.734.702</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	26.810.470	24.227.568
	Gæld til pengeinstitutter	1.600.000	0
	Deposita	383.151	694.557
	Gæld til tilknyttede virksomheder	168.605	163.965
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	28.962.226	25.086.090
	Kortfristet del af langfristet gæld	427.981	252.080
	Gæld til pengeinstitutter	13.680	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	27.782	31.547
	Anden gæld	114.181	318.436
	Periodeafgrænsningsposter	92.300	90.300
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	675.924	692.363
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>29.638.150</b>	<b>25.778.453</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>41.254.370</b>	<b>35.513.155</b>

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****7 Eventualposter**

## Noter

---

2015

2014

### 1. Usikkerhed ved indregning eller måling

#### Selskabets hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og drive udlejningsvirksomhed med ejendommen Nørregade 36, 1165 København K.

Selskabets investeringsejendom måles til markedsværdi, og værdireguleringerne indregnes i resultatopgørelsen. Handelsværdien af ejendommen er sat til DKK 40.120.000 ud fra en afkastberegning på 5,5 % jf. nærmere nedenfor.

#### Måling af investeringsejendomme til dagsværdi

Selskabets ledelse vurderer, at den valgte regnskabspraksis, hvor investeringsejendom måles til dagsværdi giver det bedste udtryk for selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter.

Den bedste dokumentation for dagsværdierne for selskabets investeringsejendom er aktuelle priser i et aktivt marked for tilsvarende investeringsejendomme. I mangel af en sådan information bestemmes dagsværdien inden for et interval af sandsynlige beregnede skøn på dagsværdien, der defineres som værdien mellem en kvalificeret villig køber og en kvalificeret villig sælger baseret på markedsf forholdene på balancedagen.

Ledelsens skøn over værdien af investeringsejendommen fastsættes ud fra markedskonforme standarder og bygger på en vurdering af investeringsejendommens forventede løbende afkast, vedligeholdelsesstand og afkastkrav. Udgangspunktet er aktuelle priser i markedet for tilsvarende investeringsejendomme.

Dagsværdien for investeringsejendommen i årsrapporten for 2015 er vurderet af bestyrelsen på baggrund af en normalindtjeningsmodel. Opgørelse af dagsværdi på investeringsejendommen er i stort omfang baseret på skøn.

Dagsværdien er således beregnet som en kapitaliseret indtjeningsværdi for ejendommen, fastlagt ud fra den forventede fremtidige leje, de nuværende lejerers evne til at opfylde deres kontraktlige forpligtelser, tomgangsperioder, driftsomkostninger, vedligeholdelsesbehov samt et skøn over afkastkravet. Opgørelsen af dagsværdien i henhold til normalindtjeningsmodellen tager udgangspunkt i en fastsættelse af det forventede driftsafkast på ejendommen. Ved fastsættelsen af det forventede driftsafkast tages i videst muligt omfang udgangspunkt i historiske realiserede driftsresultater for ejendommen, korrigeret for forventede ændringer samt enkeltstående hændelser. Ejendommens dagsværdi opgøres herefter ved kapitalisering af driftsafkastet med et afkastkrav, som fastsættes af ledelsen.

## Noter

### 1 Usikkerhed ved indregning eller måling (fortsat)

Vurderingen af afkastkravet bygger på informationer om den generelle regionale udvikling i afkastkrav, samt relevante lokale forhold for den pågældende ejendomstype.

Afkastkravet vurderes således at ligge i niveauet 5,25 % - 5,75 %.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendom er pr. 31. december 2015 værdiansat til DKK 40,1 mio. mod DKK 34,5 mio. pr. 31. december 2014 svarende til afkastkrav på 5,5 % af driftsresultatet (2014: 6 %).

Selv små udsving i afkastkravet kan betyde forholdsvis store udsving i dagsværdien af selskabets investeringsejendom. Således betyder en stigning på f.eks. 0,25 % i afkastkravet, at investeringsejendommens dagsværdi falder med kr. 1.800.000, mens et fald i afkastkravet på f.eks. 0,25 % betyder at investeringsejendommens dagsværdi stiger med kr. 1.900.000.

	2015	2014
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	6.515	6.336
Andre finansielle omkostninger	659.380	498.231
	<b>665.895</b>	<b>504.567</b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	13.240.410	13.240.410
Tilgang i årets løb	4.087.592	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>17.328.002</b>	<b>13.240.410</b>
Regulering til dagsværdi primo	21.289.590	20.509.590
Årets regulering til dagsværdi	1.502.408	780.000
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b>22.791.998</b>	<b>21.289.590</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>40.120.000</b>	<b>34.530.000</b>

**Noter**

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	9.734.702	8.409.642
Årets overførte overskud eller underskud	1.881.518	2.125.060
Udlodninger i året	<u>0</u>	<u>-800.000</u>
	<b><u>11.616.220</u></b>	<b><u>9.734.702</u></b>

**5. Gældsforpligtelser**

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitutter	427.981	24.191.740	27.238.451	24.479.647
Gæld til pengeinstitutter	0	0	1.600.000	0
Deposita	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>383.151</u>	<u>694.557</u>
	<b><u>427.981</u></b>	<b><u>24.191.740</u></b>	<b><u>29.221.602</u></b>	<b><u>25.174.204</u></b>

**6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabets investeringsejendom samt den ikke indbetalte andel af stamkapitalen på kr. 8 mio. er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

Der er endvidere sikkerhed ved ejerpantebrev nom. kr. 1.600.000.

**7. Eventualposter****Eventualforpligtelser**

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig eventualforpligtelser udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab.