

# **K/S ØSTERGADE 30 A-B. ÅBYBRO**

Bygtoften 13  
2800 Kgs. Lyngby

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**04/05/2017**

---

**Lars Kramer**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Noter .....	12
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

K/S ØSTERGADE 30 A-B. ÅBYBRO  
Bygtoften 13  
2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr: 24249484  
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

**Revisor**

Brønshøj Regnskab IVS Registrerede revisorer  
Havdrupvej 24  
2700 Brønshøj  
DK Danmark  
CVR-nr: 36709030  
P-enhed: 1020305114

# Ledespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1.1.2016 - 31.12.2016 for K/S Østegade 30 A-B, Aabybro.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lyngby, den 04/05/2017

## Direktion

Kim Sorth Andersen  
administrator

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S ØSTERGADE 30 A-B. ÅBYBRO

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S ØSTERGADE 30 A-B. ÅBYBRO for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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 selskabet 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 regnskabet

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 selskabets 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 selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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 regnskabsbrugerne 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 selskabets interne kontrol.

- 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 selskabets 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 selskabet 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 den øverste ledelse 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.

København, 04/05/2017

Claus Christensen  
Registreret revisor  
Brønshøj Regnskab IVS Registrerede revisorer  
CVR: 36709030

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.16 - 31.12.16 udviser et resultat på kr. -823.341 mod kr. -1.745.756 for tiden 01.01.15 - 31.12.15. Balancen viser en egenkapital på kr. 2.770.295. Resultatet er påvirket af nedgang i lejeindtægter samt værdiregulering af selskabets ejendom. Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende. Der forventes et forbedret resultat for det kommende år, da lejeindtægt forventes at stige væsentligt.

## Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Generelt

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år. Erhvervsstyrelsens regnskabsmodul er anvendt.

## Resultatopgørelse

Nettoomsætningen består af huslejeindtægt.

Ejendomsomkostninger består af grundskyld/dækningsafgift, forsikring, reparation og vedligeholdelse samt vand/renovation m.m.

Administrationsomkostninger består af administrations-/revisionshonorar samt evt. advokat- og mæglersalær.

Værdireguleringen af ejendommen er årets tilpasning til markedsværdien af denne.

Finansielle omkostninger består især af renteudgifter til realkredit og komplementarselskabet.

Alle væsentlige indtægter og udgifter er periodiseret.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Ejendommen er optaget til markedsværdi. Den løbende regulering i forhold til anskaffelsessummen føres over resultatopgørelsen. Investeringsejendommen omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå

afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg.

Investeringsejendommen indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

### Omsætningsaktiver

Består af indestående i pengeinstitut, tilgodehavender og periodeperiodiseringer.

### Gæld

Prioritetsgælden optages til pantebrevsrestgælden, svarende til amortiseret kostpris. Kortfristet andel af prioritetsgælden er anført som kortfristet gæld. Øvrig kortfristet gæld består af gæld til komplementarselskabet, mellemregning med lejere.

Øvrige aktiver og gæld er optaget til den nominelle værdi, svarende til amortiseret kostpris.

### Skat

Der afsættes ikke skat i årsregnskabet, idet kommanditselskabet ikke er selvstændigt skattepligtig. Beskatningen foretages hos den enkelte kommanditist.

# Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning .....		102.000	743.418
Ejendomsomkostninger .....		-116.236	-78.517
Administrationsomkostninger .....		-138.975	-83.640
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>-153.211</b>	<b>581.261</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>-153.211</b>	<b>581.261</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		-600.000	-2.250.000
Andre finansielle indtægter .....		446	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....		-6.501	-9.971
Andre finansielle omkostninger .....		-64.075	-67.046
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-823.341</b>	<b>-1.745.756</b>
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-823.341</b>	<b>-1.745.756</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-823.341	-1.745.756
<b>I alt .....</b>		<b>-823.341</b>	<b>-1.745.756</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger .....		6.000.000	6.600.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>6.000.000</b>	<b>6.600.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>6.000.000</b>	<b>6.600.000</b>
Andre tilgodehavender .....		14.947	0
Periodeafgrænsningsposter .....		8.182	0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>23.129</b>	<b>0</b>
Likvide beholdninger .....		37.436	447.368
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>60.565</b>	<b>447.368</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>6.060.565</b>	<b>7.047.368</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....	2	1.372.595	1.318.095
Overført resultat .....		1.397.700	2.221.041
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>2.770.295</b>	<b>3.539.136</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		2.873.096	3.072.641
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>2.873.096</b>	<b>3.072.641</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		199.545	198.485
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....		1.787	2.187
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		136.529	130.469
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		49.313	74.450
Deposita .....		30.000	30.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>417.174</b>	<b>435.591</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.290.270</b>	<b>3.508.232</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>6.060.565</b>	<b>7.047.368</b>

# Noter

## 1. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
Kostpris primo	8.864.716
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>8.864.716</b>
Værdiregulering primo	-2.264.716
Årets regulering	-600.000
<b>Værdiregulering ultimo</b>	<b>-2.864.716</b>
<b>Markedsværdi ultimo</b>	<b>6.000.000</b>

Markedsværdien på ejendommen, beliggende Østergade 28-30 A-C, 9440 Aabybro, er fastsat på grundlag af en ekstern vurdering ud fra et nettoafkast på ca. 7,0%. Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje og en markedsbaseret afkastprocent. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investerings-ejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

## 2. Registreret kapital mv.

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Saldo primo	1.318.095	2.221.041	3.539.136
Årets nettoindbetaling	54.500	0	54.500
Årets resultat	0	-823.341	-823.341
<b>Saldo ultimo</b>	<b>1.372.595</b>	<b>1.397.700</b>	<b>2.770.295</b>

### 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt ultimo kr.</b>	<b>Afdrag næste år kr.</b>	<b>Langfristet andel kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
Prioritetsgæld	3.072.641	199.545	2.873.096	1.842.929
	<b>3.072.641</b>	<b>199.545</b>	<b>2.873.096</b>	<b>1.842.929</b>

Kursværdi prioritetsgæld ultimo året udgør t.kr. 3.093.

Uaflyste ejerpantebreve udgør t.kr. 5.250 ultimo året.

### 4. Oplysning om ejerskab

Østergade 30 A-B, Åbybro ApS , cvr.nr. 15514248 er komplementar for K/S Østergade 30 A-B  
Åbybro