

# **K/S Gågaden, Nykøbing F**

**c/o Global Revision ApS, Greve Strandvej 9, 2670 Greve**

**CVR-nr. 26 18 36 69**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. marts 2018.

---

**Michael Johnny Pedersen**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## **Ledelsespåtegning**

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for K/S Gågaden, Nykøbing F.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 5. marts 2018

### **Bestyrelse**

Ian Wallentin  
Formand

Eddie Bützow Holstebro

Michael Johnny Pedersen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til kommanditisterne i K/S Gågaden, Nykøbing F**

#### **Konklusion**

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets 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 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.

#### **Fremhævelse af forhold i regnskabet**

Uden at modificere vores konklusion, henviser vi til note 1 som omtaler, at selskabets ejendom, delvist forventes genudlejet til butikformål samt delvist ombygget til beboelseslejemål. Selskabets bestyrelse vurderer på nuværende tidspunkt, at selskabets ejendom har en værdi på kr. 46,5 mio.

Det forventes at lejemålstilpasninger finansieres eksternt, men investorerne er i givet fald indstillet på at stille den fornødne likviditet til rådighed for gennemførelse af projektet.

#### **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 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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **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 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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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, den 5. marts 2018

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Claus Carlsen

statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 23451

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K/S Gågaden, Nykøbing F c/o Global Revision ApS Greve Strandvej 9 2670 Greve
	CVR-nr.: 26 18 36 69
	Stiftet: 1. august 2001
	Hjemsted: Greve
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 17. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Ian Wallentin, Formand Eddie Bützow Holstebro Michael Johnny Pedersen
<b>Komplementar</b>	ApS Komplementarselskabet Gågaden, Nykøbing F
<b>Administrator</b>	Global Revision ApS
<b>Revision</b>	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets aktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsejendommen måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Som grundlag for opgørelsen har ledelsen indhentet indikationer af markedsmæssige afkast af tilsvarende ejendomme. Ud fra et markedsbaseret afkastkrav på 7,25 % er dagsværdien for ejendommen 46,5 mio. kr. Ændring af afkastkravet i opadgående retning med 0,25 % vil påvirke ejendommen med ca. 1,7 mio. kr.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 3.505 t.kr. mod 3.485 t.kr. sidste år. Årets resultat udgør 2.090 t.kr. mod 2.094 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets egenkapital udgør herefter 24.162 t.kr.

Selskabets nuværende lejer har opsagt sit lejemål til fraflytning i eftersommeren 2018. Der forhandles på nuværende tidspunkt med 3 potentielle lejer omkring indgåelse af lejekontrakt på dele af ejendommen. Det er hensigten at udvikle den resterende del af ejendommen til beboelseslejligheder. Det er bestyrelsen vurderingen, at værdien af selskabets ejendom før genudlejning og udvikling af beboelseslejemål udgør kr. 46,5 mio.

Det forventes at lejemålstilpasninger finansieres eksternt, men investorerne er i givet fald indstillet på at stille den fornødne likviditet til rådighed for gennemførelse af projektet.



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

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Lejeindtægter	3.504.615	3.484.872
Andre eksterne omkostninger	-232.039	-154.658
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	<u>-63</u>	<u>-8.940</u>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>3.272.513</b>	<b>3.321.274</b>
Andre finansielle indtægter	0	5.039
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-1.182.746</u>	<u>-1.232.258</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>2.089.767</u></b>	<b><u>2.094.055</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	<u>2.089.767</u>	<u>2.094.055</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>2.089.767</u></b>	<b><u>2.094.055</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Investeringsejendomme	46.500.000	46.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt	46.500.000	46.500.000
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>46.500.000</b>	<b>46.500.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	30.976	31.038
Tilgodehavender i alt	30.976	31.038
Likvide beholdninger	2.731.616	1.934.032
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.762.592</b>	<b>1.965.070</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>49.262.592</b>	<b>48.465.070</b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
3	Kontantandel af stamkapitalen	4.165.000	4.165.000
4	Overført resultat	19.997.386	17.069.364
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>24.162.386</u></b>	<b><u>21.234.364</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
5	Kreditinstitutter i øvrigt	23.125.810	25.296.192
	Gæld til ApS Komplementarselskabet Gågaden, Nykøbing F	147.278	141.943
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>23.273.088</u>	<u>25.438.135</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.335.645	1.322.980
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	24.000	23.000
	Anden gæld	467.473	446.591
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.827.118</u>	<u>1.792.571</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>25.100.206</u></b>	<b><u>27.230.706</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>49.262.592</u></b>	<b><u>48.465.070</u></b>
<b>1</b>	<b>Lejeforhold</b>		
<b>6</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Noter

---

### 1. Lejeforhold

Selskabets nuværende lejer har opsagt sit lejemål til fraflytning i eftersommeren 2018. Der forhandles på nuværende tidspunkt med 3 potentielle lejer omkring indgåelse af lejekontrakt på dele af ejendommen. Det er hensigten at udvikle den resterende del af ejendommen til beboelseslejligheder. Det er bestyrelsen vurderingen, at værdien af selskabets ejendom før genudlejning og udvikling af beboelseslejemål udgør kr. 46,5 mio.

Det forventes at lejemålstilpasninger finansieres eksternt, men investorerne er i givet fald indstillet på at stille den fornødne likviditet til rådighed for gennemførelse af projektet.

## Noter

---

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2017	<u>39.768.677</u>	<u>39.768.677</u>
<b>Kostpris 31. december 2017</b>	<b><u>39.768.677</u></b>	<b><u>39.768.677</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2017	<u>6.731.323</u>	<u>6.731.323</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2017</b>	<b><u>6.731.323</u></b>	<b><u>6.731.323</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b><u>46.500.000</u></b>	<b><u>46.500.000</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatsen er fastsat på baggrund af markedsniveaue.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Afkastprocent	7,25 %
---------------	--------

Følsomhedsanalyse:

Ændring i afkastsatsen har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med t.kr. 1.677t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 24.162 t.kr. til 22.485t.kr.

## Noter

---

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>3. Kontantandel af stamkapitalen</b>		
Kontantandel af stamkapitalen 1. januar 2017	4.165.000	4.165.000
	<b>4.165.000</b>	<b>4.165.000</b>
100 kommanditanparter á kr. 300.000	30.000.000	30.000.000
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør	241.624	212.344
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2017	17.069.365	15.025.441
Årets overførte overskud eller underskud	2.089.767	2.094.055
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	838.254	-50.132
	<b>19.997.386</b>	<b>17.069.364</b>
<b>5. Kreditinstitutter i øvrigt</b>		
Kreditinstitutter i øvrigt i alt	24.461.455	26.619.172
Heraf forfalder inden for 1 år	-1.335.645	-1.322.980
	<b>23.125.810</b>	<b>25.296.192</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	11.838.203	13.224.751
<b>6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, kr. 24.461 er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 46.500 t.kr.		

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for K/S Gågaden, Nykøbing F er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld. Reguleringen af dagsværdi indregnes via egenkapitalen.

## Resultatopgørelsen

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat påhviler de enkelte kommanditister, og der indregnes derfor ikke skat i selskabets årsregnskab. Der foretages skattemæssige afskrivninger på ejendommen i kommanditisternes egne selvangivelse.

## Balancen

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav, som er vurderet af kyndige inden for ejendomsbranchen, hvilket danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens 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 nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris.

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