

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936
T (+45) 33 110 220
www.grantthornton.dk

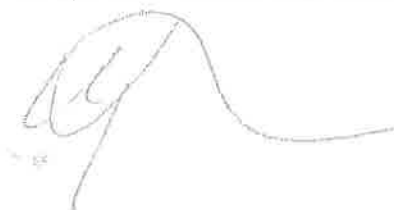
K/S Gågaden, Nykøbing F
c/o Global Revision ApS, Greve Strandvej 9, 2670 Greve

CVR-nr. 26 18 36 69

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den *5/13-2016*.



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. marts 2016

Bestyrelse



Ian Wallentin
Formand



Eddie Bützow Holstebro



Michael Johnny Pedersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Gågaden, Nykøbing F

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Gågaden, Nykøbing F 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.

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.

København, den 4. marts 2016

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 70 99 36



Claus Carlsen
statsautoriseret revisor



Steen K. Baget
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	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 15. regnskabsår
Bestyrelse	Ian Wallentin, Formand Eddie Bützow Holstebro Michael Johnny Pedersen
Komplementar	ApS Komplementarselskabet Gågaden, Nykøbing F
Administrator	Global Revision ApS
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Kommanditselskabets hovedaktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 3.477 t.kr. mod 3.453 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -2.790 t.kr. mod -188 t.kr. sidste år. Der er i årets løb anvendt ekstraordinære omkostninger til vedligeholdelse i størrelsesorden 400 t.kr. samt ultimo året foretaget en værdiregulering af ejendommen med 5.300 t.kr. på baggrund af ændring i afkastprocenten fra 6,25% til 7,25%. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

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 Gågaden, Nykøbing F 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.

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.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet til sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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

Driftsomkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration i regnskabsperioden, herunder selskabs- og ejendomsadministration, advokatbistand og revision.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger vedrørende realkredit og pengeinstitutter, samt realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende gældsforpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

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 ejendomme i kommanditisternes egne selvangivelser.

Balancen

Investeringsejendomme

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

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

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser

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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Lejeindtægter	3.477.396	3.453
1 Driftsomkostninger	-453.809	-77
2 Administrationsomkostninger	-131.936	-156
Bruttoresultat	2.891.651	3.220
3 Finansielle omkostninger	-1.220.109	-1.297
Driftsresultat	1.671.542	1.923
4 Værdiregulering	-4.461.694	-2.111
Årets resultat	-2.790.152	-188
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-2.790.152	-188
Disponeret i alt	-2.790.152	-188

Balance 31. december

Aktiver		2015	2014
<u>Note</u>		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
5	Investeringsejendomme	46.500.000	51.800
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>46.500.000</u>	<u>51.800</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>46.500.000</u>	<u>51.800</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	31.069	14
	Periodeafgrænsningsposter	20.000	0
	Tilgodehavender i alt	<u>51.069</u>	<u>14</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.167.734</u>	<u>1.141</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.218.803</u>	<u>1.155</u>
	Aktiver i alt	<u>47.718.803</u>	<u>52.955</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital		
6 Kontant andel af stamkapitalen	4.165.000	4.165
7 Overført resultat	15.025.441	17.816
Egenkapital i alt	19.190.441	21.981
Gældsforpligtelser		
8 Realkreditlån	20.277.286	21.648
8 Renteswap forpligtelse	6.517.257	7.402
8 ApS Komplementarselskabet Gågaden, Nykøbing F	136.788	134
8 Langfristede gældsforpligtelser i alt	26.931.331	29.184
8 Kortfristet del af langfristet gæld	1.088.366	965
9 Anden gæld	508.665	825
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.597.031	1.790
Gældsforpligtelser i alt	28.528.362	30.974
Passiver i alt	47.718.803	52.955

Noter

	2015	2014
1. Driftsomkostninger		
Vedligeholdelse	430.170	36
Ejendomsadministration	23.639	41
	453.809	77
2. Administrationsomkostninger		
Revisorhonorar	18.500	18
Bestyrelsesansvarforsikring	3.960	7
Kørselgodtgørelse	1.052	0
Selskabsadministration	47.959	46
Konsulenthonorarer	-2.947	8
Bestyrelseshonorar	55.000	55
Bestyrelsesmøder	532	18
Øvrige administrationsomkostninger	7.880	4
	131.936	156
3. Finansielle omkostninger		
Bankomkostninger/gebyrer	1.612	9
Renter 1. prioritet: (Nordea)	1.156.497	1.184
Renter 2. prioritet: (Nordea)	56.728	59
Renter, komplementar	5.272	3
Renter, kassekredit: (Nordea)	0	11
Stiftelsesomkostninger	0	31
	1.220.109	1.297
4. Værdiregulering		
SWAP, dagsværdireguleringer i året	884.432	-2.115
Kursregulering gæld i ejendom	-46.126	4
Værdiregulering, ejendom	-5.300.000	0
	-4.461.694	-2.111

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2015	<u>39.768.677</u>	<u>39.769</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>39.768.677</u>	<u>39.769</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	12.031.323	12.031
Årets regulering til dagsværdi	<u>-5.300.000</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2015	<u>6.731.323</u>	<u>12.031</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>46.500.000</u>	<u>51.800</u>

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. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglers bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocent på:

Afkastprocent 7,25

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. 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 1.513 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 19.190 t.kr. til 17.677 t.kr.

Noter

	31/12 2015	31/12 2014		
6. Kontant andel af stamkapitalen				
Den kontante andel af selskabskapitalen specificeres således:				
100 kommanditanparter á DKK 41.650	4.165.000	4.165		
	4.165.000	4.165		
Den hertil svarende stamkapital specificeres således				
100 kommanditanparter á DKK 150.000	15.000.000	15.000		
Egne kommanditanparter	30	30		
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør	191.904	220		
7. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2015	17.815.593	19.194		
Årets overførte overskud eller underskud	-2.790.152	-188		
Udlodning i året	0	-1.190		
	15.025.441	17.816		
8. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2015	Gæld i alt 31/12 2014
Realkreditlån	1.088.366	15.083.875	21.365.652	22.613
Renteswap forpligtelse	0	6.517.257	6.517.257	7.402
ApS komplementarselskabet, Gågaden Nykøbing F	0	136.788	136.788	134
	1.088.366	21.737.920	28.019.697	30.149

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
9. Anden gæld		
Moms	318.665	630
Skyldige fællesomkostninger	0	4
Skyldig udbytte	170.000	170
Skyldige omkostninger	20.000	21
	<u>508.665</u>	<u>825</u>