



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 NORDBERG

C/O NECTAR MANAGEMENT A/S, REGNBUEPLADSEN 5, 4., 1550 KØBENHAVN

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 22. marts 2017

Birgitte Aaslyng

CVR-NR. 28 30 28 78

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Nordberg c/o Nectar Management A/S Regnbuepladsen 5, 4. 1550 København
	CVR-nr.: 28 30 28 78 Stiftet: 16. december 2004 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Daglig ledelse	Erik Bach Larsen Claus Andsager Permin Jesper Johannes Holst Pedersen
Komplementar	Komplementar Nordberg ApS
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for K/S Nordberg.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med 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 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. marts 2017

Daglig ledelse:

Erik Bach Larsen

Claus Andsager Permin

Jesper Johannes Holst Pedersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til ejerne af K/S Nordberg

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Nordberg for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 - 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.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi gør opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til noten "Usikkerhed ved going concern" i årsregnskabet, hvor ledelsen redegør for selskabets evne til at tilvejebringe den fornødne likviditet til at fortsætte driften i det kommende år. Likviditeten forventes at blive tilført fra selskabets investorer i lighed med tidligere år. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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.

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:

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen 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.

Odense, den 1. marts 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Anders Schweitz Jensen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendommen 59192 Bergkamen, Präsidentenstrasse/Leibnizstrasse, Tyskland.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 950 tkr. mod et overskud på 1.379 tkr. i 2015.

Resultatet anses for værende tilfredsstillende.

Egenkapitalen ultimo 2016 udgør 12.613 tkr. mod 10.282 tkr. ultimo 2015.

Der er i regnskabsåret foretaget indbetalinger fra selskabets kommanditister med 1.381 tkr. Indskuddet er foretaget som et led i almindelig drift af selskabet.

For det kommende år forventes der et positivt likviditetsmæssigt resultat i niveauet 1,9 mio. kr. Selskabet skal i det kommende år nedbringe sine langfristede gældsforpligtelser med et beløb i størrelsesordenen 3,2 mio. kr. Det er ledelsens forventning, at selskabets investorer, i lighed med tidligere med tidligere år, vil foretage de fornødne indbetalinger i niveauet 1,4 mio. kr. til at sikre, at selskabet kan afvikle sine forpligtelser i takt med at de forfalder.

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	2016 kr.	2015 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		3.790.003	4.228.472
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-248.168	166.917
DRIFTSRESULTAT		3.541.835	4.395.389
Andre finansielle indtægter.....	2	184.113	0
Andre finansielle omkostninger.....		-2.776.091	-3.015.978
RESULTAT FØR SKAT		949.857	1.379.411
Skat af årets resultat.....		0	0
ÅRETS RESULTAT		949.857	1.379.411
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		949.857	1.379.411
I ALT		949.857	1.379.411

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme.....		59.766.749	60.014.917
Materielle anlægsaktiver.....	3	59.766.749	60.014.917
ANLÆGSAKTIVER.....		59.766.749	60.014.917
Andre tilgodehavender.....		72.065	226.959
Tilgodehavender.....		72.065	226.959
Likvider.....		249.670	268.022
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		321.735	494.981
AKTIVER.....		60.088.484	60.509.898

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Kommanditistindbetalinger.....		17.452.592	16.071.792
Overført overskud.....		-4.839.774	-5.789.632
EGENKAPITAL.....	4	12.612.818	10.282.160
Westdeutsche ImmobilienBank, nom. 3.500.000 EUR.....		18.399.315	19.360.146
Vestjysk Bank.....		10.636.800	11.800.725
Westdeutsche ImmobilienBank, nom. 2.250.000 EUR.....		11.828.134	12.445.811
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	40.864.249	43.606.682
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	2.588.742	3.050.209
Gæld til pengeinstitutter.....		2.321.395	1.757.737
Anden gæld.....		1.701.280	1.813.110
Kortfristede gældsforpligtelser.....		6.611.417	6.621.056
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		47.475.666	50.227.738
PASSIVER.....		60.088.484	60.509.898
 Eventualposter mv.	 6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Usikkerhed ved going concern	8		

NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 3 (2015: 3)			
Selskabets ansatte omfatter direktionen, der ikke modtager vederlag			
Andre finansielle indtægter			2
Finansielle indtægter i øvrigt.....	184.113	0	
	184.113	0	
Materielle anlægsaktiver			3
		Investeringsejen- domme	
Kostpris 1. januar 2016.....		65.738.887	
Kostpris 31. december 2016.....		65.738.887	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2016.....		-5.723.970	
Årets værdireguleringer.....		-248.168	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2016.....		-5.972.138	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....		59.766.749	

Ejendommen er et center beliggende i Nordberg i Tyskland. Ejendommen har i alt 9 lejemål der alle er fuldt udlejet. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det budgetterede driftsafkast for 2017 vurderes at udgøre ca. 4.000 tkr. samlet set for de to ejendomme, hvilket bygger på en samlet leje på ca. 4.600 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på ca. 600 tkr.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 6,7 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Til sammenligning har det realiserede afkast udgjort ca. 6,6 % i regnskabsåret.

NOTER

	Note
Egenkapital	4

	Kommanditist- indbetalinger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2016.....	16.071.792	-5.789.631	10.282.161
Indbetalinger i året.....	1.380.800		1.380.800
Forslag til årets resultatdisponering.....		949.857	949.857
Egenkapital 31. december 2016.....	17.452.592	-4.839.774	12.612.818

Selskabskapitalen andrager pr. 31. december 2016 25.600.000 kr.
 Restindskudsforpligtelsen udgør 10.739.792 kr.
 Selskabskapitalen er tegnet af 8 kommanditister.

Langfristede gældsforpligtelser 5

	1/1 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Westdeutsche ImmobilienBank, nom. 3.500.000 EUR.....	20.206.786	19.287.245	887.930	14.354.012
Vestjysk Bank.....	13.460.025	11.766.800	1.130.000	5.306.244
Westdeutsche ImmobilienBank, nom. 2.250.000 EUR.....	12.990.080	12.398.946	570.812	9.227.583
	46.656.891	43.452.991	2.588.742	28.887.839

Eventualposter mv. 6

Ingen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 7

Til sikkerhed for engagement med Westdeutsche ImmobilienBank er afgivet:
 Ejerpantebrev nom. 5.750.000 EUR i Präsidentenstrasse/Zweihausener Strasse, Bergkamen.

Til sikkerhed for engagement med Vestjysk Bank er afgivet følgende sikkerheder:
 Ejerpantebrev nom. 2.050.000 EUR i Präsidentenstrasse/Zweihausener Strasse, Bergkamen.
 Transport i investorindbetalinger, resthæftelse m.v.

NOTER**Note****Usikkerhed ved going concern****8**

Der er i regnskabsåret foretaget indbetalinger fra selskabets kommanditister med 1.381 tkr. Indskuddet er foretaget som et led i almindelig drift af selskabet.

For det kommende år forventes der et positivt likviditetsmæssigt resultat i niveauet 1,9 mio kr. Selskabet skal i det kommende år nedbringe sine langfristede gældsforpligtelser med et beløb i størrelsesordenen 3,2 mio. kr. Det er ledelsens forventning, at selskabets investorer, i lighed med tidligere med tidligere år, vil foretage de fornødne indbetalinger i niveauet 1,4 mio. kr. til at sikre, at selskabet kan afvikle sine forpligtelser i takt med at de forfalder.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Nordberg for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af forbrug indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Kommanditselskabet er ikke noget selvstændigt skattesubjekt. Der udgiftsføres ikke skat i resultatopgørelsen. Årets resultat medregnes ved opgørelsen af skattepligtig indkomst hos selskabsdeltagerne efter skattelovgivningens almindelige regler.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.