



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**  
**REGNBUEPLADSEN 5, 4., 1550 KØBENHAVN**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
virksomhedens ordinære generalforsamling,  
den 17. maj 2016

---

**Birgitte Aaslyng**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Virksomhedsoplysninger</b>	
Virksomhedsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-13

**VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER**

<b>Virksomheden</b>	K/S Nordberg Regnbuepladsen 5, 4. 1550 København
	CVR-nr.: 28 30 28 78
	Stiftet: 16. december 2004
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Daglig ledelse</b>	Erik Bach Larsen Claus Andsager Permin Martin Skovholm
<b>Komplementar</b>	Komplementar Nordberg ApS
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for K/S Nordberg.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14. april 2016

Daglig ledelse

---

Erik Bach Larsen

---

Claus Andsager Permin

---

Martin Skovholm

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### *Til komplementaren og kommanditisterne i K/S Nordberg*

#### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Nordberg 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

#### **Konklusion**

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

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### **Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtale i årsregnskabet note "Usikkerhed ved going concern" og ledelsesberetningens afsnit "Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold", hvor ledelsen redegør for selskabets evne til at tilvejebringe den fornødne likviditet til at fortsætte driften i det kommende år.

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtale i årsregnskabet note "Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling" og ledelsesberetningens afsnit "Usikkerhed ved indregning og måling", hvor ledelsen redegør for usikkerheden ved værdiansættelsen af den indregnede ejendom.

### **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.

Odense, den 14. april 2016

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.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme måles til dagsværdi jf. anvendt regnskabspraksis. Den bogførte værdi af selskabets investeringsejendom udgør 60.015 tkr. pr. 31. december 2015.

Ledelsen har vurderet værdiansættelsen af ejendommen. Værdiansættelsen svarer til et årligt afkast på 6,8 %, hvilket efter ledelsens vurdering er i overensstemmelse med markedsmæssige forhold.

I den udstrækning at markedsrenten og en investors rentekrav ændres eller at ejendommens forhold i øvrigt ændres kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 1.379 tkr. mod et overskud på 689 tkr. i 2014. Årets resultat er påvirket positivt med 531 tkr. Beløbet stammer fra ældre gældsforpligtelser tilbage for 2011 der er indtægtsført.

Resultatet anses for værende tilfredsstillende.

Egenkapitalen ultimo 2015 udgør 10.282 tkr. mod 7.503 tkr. ultimo 2014.

Der er i regnskabsåret foretaget indbetalinger fra selskabets kommanditister med 1.400 tkr. Indskuddet er foretaget som et led i almindelig drift af selskabet.

For det kommende år forventes der et positivt likviditetsmæssigt resultat på omkring 958 tkr. Selskabet skal i det kommende år nedbringe sine langfristede gældsforpligtelser med et beløb i størrelsesordenen 3 mio. kr. Det er ledelsens forventning, at selskabets investorer vil foretage de fornødne indbetalinger til at sikre, at selskabet kan afvikle sine forpligtelser i takt med at de forfalder.

Selskabskapitalen er nedskrevet fra 28.800 tkr. til 25.600 tkr. som følge af investorindløsning.

### Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Nordberg for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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 og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

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

### 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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

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

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.

#### Tilgodehavender

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

#### 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 til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til kreditinstitutter vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi. Ændringen i dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Forpligtelser i fremmed valuta måles til børskursen på statusdagen.

#### 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.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>4.228.472</b>	<b>4.055.947</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		166.917	-474.443
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>4.395.389</b>	<b>3.581.504</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	0	114.210
Andre finansielle omkostninger.....		-3.015.978	-3.006.716
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.379.411</b>	<b>688.998</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		1.379.411	688.998
<b>I ALT</b> .....		<b>1.379.411</b>	<b>688.998</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme.....		60.014.917	59.848.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>60.014.917</b>	<b>59.848.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>60.014.917</b>	<b>59.848.000</b>
Tilgodehavende hos lejere.....		0	11.918
Andre tilgodehavender.....		226.959	64.634
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>226.959</b>	<b>76.552</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>268.021</b>	<b>126.454</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>494.980</b>	<b>203.006</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>60.509.897</b>	<b>60.051.006</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2015 kr.</b>	<b>2014 kr.</b>
Kommanditistindbetalinger.....		16.071.792	14.671.760
Overført overskud.....		-5.789.632	-7.169.043
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>10.282.160</b>	<b>7.502.717</b>
Westdeutsche ImmobilienBank, nom. 3.500.000 EUR.....		19.360.146	20.155.609
Vestjysk Bank.....		11.800.725	12.919.949
Westdeutsche ImmobilienBank, nom. 2.250.000 EUR.....		12.445.811	12.957.179
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>43.606.682</b>	<b>46.032.737</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	3.050.209	2.378.156
Gæld til pengeinstitutter.....		1.757.736	1.862.517
Anden gæld.....		1.813.110	2.274.879
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>6.621.055</b>	<b>6.515.552</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>50.227.737</b>	<b>52.548.289</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>60.509.897</b>	<b>60.051.006</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Usikkerhed ved going concern	7		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	8		

## NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>1</b>
Diverse.....	0	1.407	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	0	112.803	
	<b>0</b>	<b>114.210</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>2</b>
		Investeringsejen- domme	
Kostpris 1. januar 2015.....		65.738.887	
<b>Kostpris 31. december 2015.....</b>		<b>65.738.887</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2015.....		-5.890.887	
Årets værdireguleringer.....		166.917	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2015.....</b>		<b>-5.723.970</b>	
 <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>		<b>60.014.917</b>	
 <b>Egenkapital</b>			<b>3</b>
	Kommanditist- indbetalinger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	14.671.760	-7.169.043	7.502.717
Indbetalinger i årets løb.....	1.575.036		1.575.036
Nedskrivning tilgodehavende kommanditister.....	-175.004		-175.004
Forslag til årets resultatdisponering.....		1.379.411	1.379.411
 <b>Egenkapital 31. december 2015.....</b>	<b>16.071.792</b>	<b>-5.789.632</b>	<b>10.282.160</b>
Selskabskapitalen andrager pr. 31. december 2015 25.600.000 kr. Restindskudsforpligtelsen udgør 12.120.592 kr. Selskabskapitalen er tegnet af 8 kommanditister.			
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>4</b>
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år
Westdeutsche ImmobilienBank, nom. 3.500.000 EUR.....	20.957.803	20.206.786	846.640
Vestjysk Bank.....	13.980.215	13.460.025	1.659.300
Westdeutsche ImmobilienBank, nom. 2.250.000 EUR.....	13.472.875	12.990.079	544.268
	<b>48.410.893</b>	<b>46.656.890</b>	<b>3.050.208</b>
			Restgæld efter 5 år
			15.502.954
			6.565.970
			9.966.189
			<b>32.035.113</b>

## NOTER

	Note
<b>Eventualposter mv.</b> Ingen.	5
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> 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.	6
<b>Usikkerhed ved going concern</b> For det kommende år forventes der et positivt resultat på omkring 958 tkr. Selskabet skal i det kommende år nedbringe sine langfristede gældsforpligtelser med et beløb i størrelsesordenen 3 mio. kr.  Det er ledelsens forventning, at selskabets investorer vil foretage de fornødne indbetalinger til at sikre, at selskabet kan afvikle sine forpligtelser i takt med at de forfalder.	7
<b>Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling</b>  Investeringsjendomme måles til dagsværdi jf. anvendt regnskabspraksis. Den bogførte værdi af selskabets investeringsejendom udgør 60.015 tkr. pr. 31. december 2015.  Ledelsen har vurderet værdiansættelsen af ejendommen. Værdiansættelsen svarer til et årligt afkast på 6,8 %, hvilket efter ledelsens vurdering er i overensstemmelse med markedsmæssige forhold.  I den udstrækning at markedsrenten og en investors rentekrav ændres eller at ejendommens forhold i øvrigt ændres kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.	8