

**Grant Thornton**  
Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab  
Stockholmsgade 45  
2100 København Ø  
CVR-nr. 34209936  
T (+45) 33 110 220  
F (+45) 33 110 520  
[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

# **K/S Nyager 15-17, Brøndby**

**Smedeland 7, 2600 Glostrup**

**CVR-nr. 28 31 78 16**

## **Årsrapport**

**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. april 2016.



**Henrik Ottensten**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## **Ledespåtegning**

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for K/S Nyager 15-17, Brøndby.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 18. april 2016

**Direktion**



Henrik Ottensten

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til kommanditisterne i K/S Nyager 15-17, Brøndby**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Nyager 15-17, Brøndby 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 18. april 2016

**Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36



Ole Skou

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K/S Nyager 15-17, Brøndby Smedeland 7 2600 Glostrup
	CVR-nr.: 28 31 78 16
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Henrik Ottensten
<b>Komplementar</b>	Komplementarselskabet Nyager 15-17, Brøndby ApS
<b>Administrator</b>	Lund Elmer Sandager, Kalvebod Brygge 39-41, 1560 København V, Advokatpartnerselskab
<b>Revision</b>	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
<b>Bankforbindelse</b>	Sydbank

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet består i drift og udlejning af ejendommen beliggende Nyager 15-17 i Brøndby.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Værdiansættelsen af investeringsejendommen er sket til dagsværdi. Skønnet dagsværdi fastsættes med udgangspunkt i markedsforholdene på balancedagen, som væsentligst omfatter forventninger til omkostningsniveau samt forventede salg- og lejepriser samt periode for gennemførelse af salg og udlejning. Disse faktorer er behæftet med usikkerhed, bl.a. som følge af udviklingen i fremtidige forhold samt vurderingen af afkastkrav. Som følge af markedsudviklingen er usikkerheden ved opgørelse af dagsværdi for investeringsejendomme større end normalt.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 1.608.615 mod 1.301.000 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -838.354 mod 279.000 sidste år.

Årets resultat er påvirket af store kursudsving på CHF. Da selskabets finansiering var bundet op til denne valuta medførte dette et stort tab i 2015.

Selskabet har afviklet banklånet og er nu kun finansieret via lån i DKK.

Ses bort fra det realiserede valutakurstab har selskabets drift været tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling.

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

---

Note	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.608.615</b>	<b>1.301</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.608.615</b>	<b>1.301</b>
Finansielle omkostninger	<u>-2.446.969</u>	<u>-1.022</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-838.354</b>	<b>279</b>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-838.354</u></b>	<b><u>279</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	279
Disponeret fra overført resultat	<u>-838.354</u>	<u>0</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>-838.354</u></b>	<b><u>279</u></b>



**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Note		
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Grunde og bygninger	<u>18.800.000</u>	<u>18.800</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>18.800.000</u>	<u>18.800</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>18.800.000</b></u>	<u><b>18.800</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	5.139	16
Andre tilgodehavender	<u>50.311</u>	<u>379</u>
Tilgodehavender i alt	<u>55.450</u>	<u>395</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>55.450</b></u>	<u><b>395</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>18.855.450</b></u>	<u><b>19.195</b></u>

**Balance 31. december**

Passiver		2015	2014
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
3	Virksomhedskapital	500.000	500
3	Overført resultat	360.495	1.199
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>860.495</u></b>	<b><u>1.699</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	5.644.609	6.257
	Gæld til pengeinstitutter	10.195.365	7.481
	Periodeafgrænsningsposter	837.415	831
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>16.677.389</u>	<u>14.569</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	744.003	2.081
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	176.500	217
	Gæld til tilknyttede virksomheder	75.125	78
	Anden gæld	321.938	551
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.317.566</u>	<u>2.927</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>17.994.955</u></b>	<b><u>17.496</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>18.855.450</u></b>	<b><u>19.195</u></b>

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Noter

---

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>1. Usikkerhed ved indregning eller måling</b>		
Værdiansættelsen af investeringsejendommen er sket til dagsværdi. Skønnet dagsværdi fastsættes med udgangspunkt i markedsforholdene på balancedagen, som væsentligst omfatter forventninger til omkostningsniveau samt forventede salg- og lejepriser samt periode for gennemførelse af salg og udlejning. Disse faktorer er behæftet med usikkerhed, bl.a. som følge af udviklingen i fremtidige forhold samt vurderingen af afkastkrav. Som følge af markedsudviklingen er usikkerheden ved opgørelse af dagsværdi for investeringsejendomme større end normalt.		

## 2. Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2015	21.360.541
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<b>21.360.541</b>
Nedskrivninger 1. januar 2015	2.560.541
<b>Nedskrivninger 31. december 2015</b>	<b>2.560.541</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b>18.800.000</b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2015	18.800.000

## 3. Egenkapital

	<u>Virksomheds-kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	500.000	919.750	1.419.750
Årets overførte overskud eller underskud	0	-559.255	-559.255
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>500.000</b>	<b>360.495</b>	<b>860.495</b>

Der har ikke indenfor de seneste 5 år været bevægelser på virksomhedskapitalen.

**Noter**

			<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>4. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Afdrag første år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2015</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2014</b>
Gæld til realkreditinstitutter	544.003	3.399.875	6.188.612	6.705
Gæld til pengeinstitutter	<u>200.000</u>	<u>9.385.000</u>	<u>10.395.365</u>	<u>9.114</u>
	<b><u>744.003</u></b>	<b><u>12.784.875</u></b>	<b><u>16.583.977</u></b>	<b><u>15.819</u></b>

**5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.189 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 18.800 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 8.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for K/S Nyager 15-17, Brøndby 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.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, samt eksterne omkostninger.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

K/S Nyager 15-17, Brøndby er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og regnskabet omfatter således ikke skat af selskabets driftsresultat.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### Balancen

#### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Efterfølgende måles materielle anlægsaktiver til dagsværdi. Der afskrives ikke på grunde.

Opskrivninger korrigeret for udskudt skat bindes direkte på selskabets egenkapital.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Investeringsejendommen måles til skønnet dagsværdi.

Som følge af målingen til markedsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommen.

Regulering af investeringsejendommens værdi indregnes i resultatopgørelsen under posten "regulering af investeringsejendom til dagsværdi".

Nettoreguleringen af investeringsejendommene bindes på egenkapitalen under posten "Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver". Den med reserven forbundne udskudte skat modregnes i reserven.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til nominel værdi.