

**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**

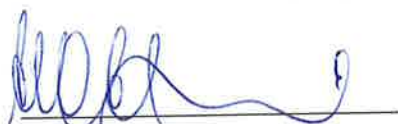
**Smedeland 7, 2600 Glostrup**

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

## **Årsrapport**

### **2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den **14. juni 2017**



**Henrik Ottensten**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## **Ledelsespåtegning**

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 14. juni 2017

**Direktion**  
  
Henrik Ottensten

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Nyager 15-17, Brøndby for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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 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.

#### **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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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 den 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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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 14. juni 2017

**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 bruttfortjeneste udgør 1.581.925 mod 1.609.000 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 725.004 mod -838.000 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for 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**

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.581.925</b>	<b>1.609</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.581.925</b>	<b>1.609</b>
Finansielle omkostninger	-856.921	-2.447
<b>Resultat før skat</b>	<b>725.004</b>	<b>-838</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>725.004</b>	<b>-838</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	725.004	0
Disponeret fra overført resultat	0	-838
<b>Disponeret i alt</b>	<b>725.004</b>	<b>-838</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Note		
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Grunde og bygninger	18.800.000	18.800
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	0	5
Andre tilgodehavender	85.082	50
Tilgodehavender i alt	<u>85.082</u>	<u>55</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>85.082</b></u>	<u><b>55</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>18.885.082</b></u>	<u><b>18.855</b></u>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>			
Note		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Egenkapital</b>			
4	Virksomhedskapital	500.000	500
4	Overført resultat	<u>1.085.499</u>	<u>361</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.585.499</u></b>	<b><u>861</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	5.144.252	5.645
	Gæld til pengeinstitutter	9.981.259	10.195
	Periodeafgrænsningsposter	<u>878.923</u>	<u>837</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>16.004.434</u>	<u>16.677</u>
5	Gældsforpligtelser	756.907	744
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	26.500	177
	Gæld til tilknyttede virksomheder	62.625	75
	Anden gæld	<u>449.117</u>	<u>321</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.295.149</u>	<u>1.317</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>17.299.583</u></b>	<b><u>17.994</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>18.885.082</u></b>	<b><u>18.855</u></b>

**1 Usikkerhed ved indregning eller måling**

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Noter

	2016	2015	
<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.			
<b>2. Personaleomkostninger</b>			
Selskabet har ingen ansatte udover direktøren, som ikke har modtaget vederlag.			
<b>3. Grunde og bygninger</b>			
Kostpris 1. januar 2016	21.360.541	21.361	
<b>Kostpris 31. december 2016</b>	<b>21.360.541</b>	<b>21.361</b>	
Nedskrivninger 1. januar 2016	-2.560.541	-2.561	
<b>Nedskrivninger 31. december 2016</b>	<b>-2.560.541</b>	<b>-2.561</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b>18.800.000</b>	<b>18.800</b>	
Ejendomsvurdering 1. oktober 2016	18.800.000	18.800.000	
<b>4. Egenkapital</b>			
	<b>Virksomheds-</b>	<b>Overført</b>	<b>I alt</b>
	<b>kapital</b>	<b>resultat</b>	
Egenkapital 1. januar 2016	500.000	360.495	860.495
Årets overførte overskud eller underskud	0	725.004	725.004
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b>500.000</b>	<b>1.085.499</b>	<b>1.585.499</b>

**Noter**

			<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<b>5. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Afdrag første år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2016</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2015</b>
Gæld til realkreditinstitutter	556.907	2.785.911	5.701.159	6.189
Gæld til pengeinstitutter	200.000	7.685.000	10.181.259	10.395
	<b>756.907</b>	<b>10.470.911</b>	<b>15.882.418</b>	<b>16.584</b>

**6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.701 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 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 indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster 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. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris 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.

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 nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til nominel værdi.