



# **K/S Søndergade, Nakskov**

**c/o H. Jansen Holding A/S, Industrivej 48, 4000 Roskilde**

**CVR-nr. 32 65 94 11**

## **Årsrapport**

**2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. februar 2018

---

**Henrik Jansen**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## **Ledespåtegning**

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for K/S Søndergade, Nakskov.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 13. februar 2018

### **Bestyrelse**

Mads Hovedskou Mernild

Henrik Jansen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

**Til kommanditisterne i K/S Søndergade, Nakskov**

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Søndergade, Nakskov for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 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 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.

Roskilde, den 13. februar 2018

### **RIR REVISION**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 78 05 24

**René Mørch Sørensen**

statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 15012

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

K/S Søndergade, Nakskov  
c/o H. Jansen Holding A/S  
Industrivej 48  
4000 Roskilde

CVR-nr.: 32 65 94 11  
Stiftet: 18. december 2009  
Hjemsted: Roskilde  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Bestyrelse**

Mads Hovedskou Mernild  
Henrik Jansen

**Komplementar**

Komplementarselskabet Søndergade, Nakskov ApS

**Revision**

RIR REVISION Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens aktivitet er køb, salg, udlejning samt udvikling af ejendommen beliggende Søndergade 27, 4900 Nakskov.

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

Årets bruttofortjeneste udgør 1.711 t.kr. mod 867 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.547 t.kr. mod 546 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.711.408</b>	<b>867</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	263
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	170.597	-252
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.882.005</b>	<b>878</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	-334.962	-332
<b>Årets resultat</b>	<b>1.547.043</b>	<b>546</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	1.547.043	546
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.547.043</b>	<b>546</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		2017	2016
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendomme	25.120.021	25.119
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>25.120.021</u>	<u>25.119</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>25.120.021</u></b>	<b><u>25.119</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0	37
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>14</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>51</u>
	Likvide beholdninger	<u>91.371</u>	<u>125</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>91.371</u></b>	<b><u>176</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>25.211.392</u></b>	<b><u>25.295</u></b>

## Balance 31. december

---

<u>Note</u>	2017 kr.	2016 t.kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
3 Virksomhedskapital	11.000.000	11.000
4 Ikke indbetalt virksomhedskapital	-500.000	-500
5 Overført resultat	1.995.012	1.223
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>12.495.012</b>	<b>11.723</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	10.489.547	11.169
Gæld til pengeinstitutter	832.444	1.003
Langfristede gældsforpligtelser i alt	11.321.991	12.172
Kortfristet del af langfristet gæld	677.863	670
Leverandører af varer og tjenesteydelser	85.500	251
Gæld til tilknyttede virksomheder	125.464	126
Anden gæld	446.850	292
Periodeafgrænsningsposter	58.712	61
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.394.389	1.400
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>12.716.380</b>	<b>13.572</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>25.211.392</b>	<b>25.295</b>

## 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

---

	2017 kr.	2016 t.kr.
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	6.210	6
Andre finansielle omkostninger	<u>328.752</u>	<u>326</u>
	<b><u>334.962</u></b>	<b><u>332</u></b>
	31/12 2017 kr.	31/12 2016 t.kr.
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2017	<u>23.972.386</u>	<u>23.972</u>
<b>Kostpris 31. december 2017</b>	<b><u>23.972.386</u></b>	<b><u>23.972</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2017	1.147.635	884
Årets regulering til dagsværdi	<u>0</u>	<u>263</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2017</b>	<b><u>1.147.635</u></b>	<b><u>1.147</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b><u>25.120.021</u></b>	<b><u>25.119</u></b>

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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Afkastprocent 6,75

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 893 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 12.495 t.kr. til 11.602 t.kr.

## Noter

---

	31/12 2017 kr.	31/12 2016 t.kr.
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2017	<u>11.000.000</u>	<u>11.000</u>
	<b><u>11.000.000</u></b>	<b><u>11.000</u></b>
<b>4. Ikke indbetalt virksomhedskapital</b>		
Ikke indbetalt virksomhedskapital 1. januar 2017	<u>-500.000</u>	<u>-500</u>
	<b><u>-500.000</u></b>	<b><u>-500</u></b>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2017	1.222.969	1.377
Årets overførte overskud eller underskud	1.547.043	546
Udbetalinger i året	<u>-775.000</u>	<u>-700</u>
	<b><u>1.995.012</u></b>	<b><u>1.223</u></b>
<b>6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 11.167 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 26.182 t.kr.		

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for K/S Søndergade, Nakskov 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.

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, omkostninger vedrørende investeringsejendomme, samt eksterne omkostninger.

#### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

#### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.