



# **K/S Søndergade, Nakskov**

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

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

## **Årsrapport**

**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2016.

---

**Henrik Jansen**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	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 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 17. maj 2016

### **Bestyrelse**

Mads Hovedskou Mernild

Henrik Jansen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

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

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Søndergade, Nakskov 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.

Roskilde, den 17. maj 2016

### **RIR REVISION**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 78 05 24

René Mørch Sørensen  
statsautoriseret revisor

## 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 1.680 t.kr. mod 1.067 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.124 t.kr. mod 254 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.679.829</b>	<b>1.067</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	629.791	254
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	139.072	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>2.448.692</b>	<b>1.321</b>
Andre finansielle indtægter	0	6
1 Øvrige finansielle omkostninger	-324.923	-1.073
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.123.769</b>	<b>254</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>2.123.769</b>	<b>254</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	2.123.769	254
<b>Disponeret i alt</b>	<b>2.123.769</b>	<b>254</b>



## Balance 31. december

---

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>Aktiver</b>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Investeringsejendomme	24.856.660	24.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>24.856.660</u>	<u>24.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>24.856.660</u></b>	<b><u>24.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	593.865	591
Andre tilgodehavender	19.304	1.006
Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	85.669	86
Periodeafgrænsningsposter	<u>204.013</u>	<u>28</u>
Tilgodehavender i alt	<u>902.851</u>	<u>1.711</u>
Likvide beholdninger	<u>95.687</u>	<u>402</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>998.538</u></b>	<b><u>2.113</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>25.855.198</u></b>	<b><u>26.113</u></b>

## Balance 31. december

---

	2015	2014
Note	kr.	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	1.377.444	254
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>11.877.444</b>	<b>10.754</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
6 Gæld til realkreditinstitutter	11.842.372	12.537
Gæld til pengeinstitutter	750.636	890
Langfristede gældsforpligtelser i alt	12.593.008	13.427
Kortfristet del af langfristet gæld	674.000	653
Modtagne forudbetalinger fra kunder	475.092	473
Leverandører af varer og tjenesteydelser	41.196	570
Gæld til tilknyttede virksomheder	125.504	126
Anden gæld	68.954	110
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.384.746	1.932
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>13.977.754</b>	<b>15.359</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>25.855.198</b>	<b>26.113</b>

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

---

	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	6.150	5
Andre finansielle omkostninger	318.773	1.068
	<b>324.923</b>	<b>1.073</b>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2015	23.745.517	0
Tilgang i årets løb	226.869	23.746
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<b>23.972.386</b>	<b>23.746</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	254.483	0
Årets regulering til dagsværdi	629.791	254
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2015</b>	<b>884.274</b>	<b>254</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b>24.856.660</b>	<b>24.000</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. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

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

Højeste afkastprocent 7,00

Følsomhedsanalyse:

Ændring i afkastsatsen har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. 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 investeringsejendommen reduceres med 857 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 11.877 t.kr. til 10.913 t.kr. Omvendt vil en formindskelse af afkastkravet med 0,25 %-point betyde, at værdien af investeringsejendommen forøges med 921 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive forøget fra de nuværende 11.877 t.kr. til 12.691 t.kr.

## Noter

---

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	<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 2015	<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 2015	253.675	-7
Refusion tidligere ejer	0	7
Årets overførte overskud eller underskud	2.123.769	254
Udbetalinger i året	<u>-1.000.000</u>	<u>0</u>
	<b><u>1.377.444</u></b>	<b><u>254</u></b>
<b>6. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	12.516.372	13.190
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-674.000</u>	<u>-653</u>
	<b><u>11.842.372</u></b>	<b><u>12.537</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>9.146.000</u>	<u>9.890</u>
<b>7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 12.516 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 24.857 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.

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter, som er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms og afgifter.

#### **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 og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### **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.

### **Balancen**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet 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 sagkundig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

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

Omkostninger, der tilfører en investeringsjendom 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 investeringsjendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsjendomme”.

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

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

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

### **Tilgodehavender**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **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 nominal værdi.