

K/S MARIELYST STRANDPARK 3

Jernbanegade 2, 1
7900 Nykøbing M

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

10/05/2016

Søren Sørensen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	11
----------------------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	K/S MARIELYST STRANDPARK 3 Jernbanegade 2, 1 7900 Nykøbing M Telefonnummer: 96690399 CVR-nr: 31177340 Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015
Bankforbindelse	Jyske Bank Algade 2 7900 Nykøbing Mors
Revisor	LEICHT SIMONSEN STATS-AUTORISERET REVISOR ApS Jernbanegade 2, 1 Nykøbing M DK Danmark CVR-nr: 10415837 P-enhed: 1004883355

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Marielyst Strandpark 3.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 20/04/2016

Bestyrelse

Søren Hindenburg Sørensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S MARIELYST STRANDPARK 3

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S MARIELYST STRANDPARK 3 for regnskabsåret 1. januar 2015 - 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 handlinger 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 selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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.

Nykøbing Mors, 20/04/2016

S. Leicht Simonsen
statsautoriseret revisor
LEICHT SIMONSEN STATS AUTORISERET REVISOR ApS
CVR: 10415837

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter er udlejning af ejendommen beliggende Marielyst Strandpark 4, Væggerløse til Fakta.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom indregnes i årsregnskabet til en skønnet markedsværdi opgjort på grundlag af afkastbaserede værdiansættelsesmodeller. Disse modeller indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og de fremtidige afkastkrav. Ejendommens fremtidige afkast er skønnet på grundlag af egne erfarings tal og budgetter. Det anvendte afkastkrav er ligeledes fastsat på grundlag af egne erfarings tal. Der er usikkerhed forbundet med det anvendte afkastkrav og da denne faktor har stor betydning for værdien af selskabets investeringsejendomme, er der som følge heraf - usikkerhed forbundet med den indregnede værdi af selskabets investeringsejendom. Det er dog ledelsens vurdering, at de anvendte skøn i forbindelse med værdiansættelsen er rimelige forsvarlige.

Årets værdiregulering af ejendommen er baseret på et afkastkrav på 8,2%. Ændring af afkastkravet i op- eller nedadgående retning med 0,5% vil påvirke værdien af ejendommen med kr. -500.000 henholdsvis kr. 600.000.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på kr. 2.128.618, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 655.165. Underskuddet skyldes, at ledelsen har foretaget en revurdering af afkastkravet ved fastsættelse af dagsværdien af investeringsejendommen. Afkastkravet er ændret fra 6,3% i 2014 til nu 8,2%, da dette vurderes at give en mere retvisende værdi af investeringsejendommens værdi.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Efter balancedagen har Fakta opsagt lejemålet til fraflytning 1. august 2016. Der er pt. ikke fundet en ny lejer, men der arbejdes på sagen. Selskabets kapitalberedskab er dog tilstrækkelig til at gennemføre driften i 2016 uden at der skal ske tilførsel af yderligere kapital. Årsrapporten er derfor aflagt med fortsat drift for øje.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssig 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikringer og vedligeholdelse.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger indeholder omkostninger til ekstern forvaltning af ejendommene, kontoromkostninger mv.

Skatter

Årsrapporten indeholder ikke skat eller udskudt skat, idet kommanditselskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt, og skattepligten påhviler de enkelte kommanditister.

Balance

Investeringsjendomme

Investeringsjendommen måles til dagsværdi og værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen. Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen. Investeringsjendommen måles på baggrund af en afkastbaseret model. Princippet i måling til dagsværdi indebærer, at ejendommens forventede nettolejeindtægt (mulige lejeindtægter fratrukket de til ejendommen knyttede driftsomkostninger) for det kommende år kapitaliseres med et til ejendommen individuelt fastsat afkastkrav.

Gæld

Gæld i ejendommen måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrig gæld måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		762.114	750.851
Ejendomsomkostninger	1	-59.814	-15.562
Administrationsomkostninger	2	-63.525	-57.453
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-2.500.000	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	3	-21.739	7.423
Bruttoresultat		-1.882.964	685.259
Resultat af ordinær primær drift		-1.882.964	685.259
Øvrige finansielle omkostninger	4	-245.654	-279.441
Ordinært resultat før skat		-2.128.618	405.818
Årets resultat		-2.128.618	405.818
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-2.128.618	405.818
I alt		-2.128.618	405.818

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme		8.500.000	11.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	5	8.500.000	11.000.000
Anlægsaktiver i alt		8.500.000	11.000.000
Aktiver i alt		8.500.000	11.000.000

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		1.058.695	1.058.695
Overført resultat		-403.530	1.725.088
Egenkapital i alt		655.165	2.783.783
Gæld til realkreditinstitutter		5.308.893	5.287.154
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	5.308.893	5.287.154
Gæld til banker		2.441.817	2.823.981
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.963	17.740
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		86.162	87.342
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.535.942	2.929.063
Gældsforpligtelser i alt		7.844.835	8.216.217
Passiver i alt		8.500.000	11.000.000

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	1.058.695	1.725.088	2.783.783
Årets resultat	0	2.128.618	2.128.618
Egenkapital, ultimo	1.058.695	-403.530	655.165

Stamkapitalen udgør DKK 10.000.000, hvoraf 1.058.695 er indbetalt kontant.

Noter

1. Ejendomsomkostninger

	2015 kr.	2014 kr.
Vedligeholdelse	40.125	0
Ejendomsskatter	2.458	2.394
Forsikring	13.373	13.168
Diverse omkostninger	3.858	0
	<u>59.814</u>	<u>15.562</u>

2. Administrationsomkostninger

	2015 kr.	2014 kr.
Regnskab, revision, selskabs- og ejendomsadministration	57.155	56.768
Rådgivning	6.370	0
Gebyrer mv.	0	685
	<u>63.525</u>	<u>57.453</u>

3. Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme

	2015 kr.	2014 kr.
Dagsværdiregulering af gæld	-21.739	7.423
Låneomkostninger og kurstab	0	0
	<u>-21.739</u>	<u>7.423</u>

4. Øvrige finansielle omkostninger

	2015 kr.	2014 kr.
Realkredit Danmark	147.832	102.807
Jyske Bank, kassekredit	97.822	176.634
	<u>245.654</u>	<u>279.441</u>

5. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendom kr.
Kostpris primo	10.440.392
Kostpris ultimo	10.440.392
Værdireguleringer primo	559.608
Årets værdiregulering	-2.500.000
Værdireguleringer ultimo	-1.940.392
Regnskabsmæssig værdi ultimo	8.500.000

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	5.308.893	0	5.308.893	4.771.758
	5.308.893	0	5.308.893	4.771.758

7. Oplysning om betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter balancedagen har Fakta opsagt lejemålet til fraflytning 1. august 2016. Der er pt. ikke fundet en ny lejer, men der arbejdes på sagen. Selskabets kapitalberedskab er dog tilstrækkelig til at gennemføre driften i 2016 uden at der skal ske tilførsel af yderligere kapital. Årsrapporten er derfor aflagt med fortsat drift for øje.

8. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom indregnes i årsregnskabet til en skønnet markedsværdi opgjort på grundlag af afkastbaserede værdiansættelsesmodeller. Disse modeller indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og de fremtidige afkastkrav. Ejendommens fremtidige afkast er skønnet på grundlag af egne erfarings tal og budgetter. Det anvendte afkastkrav er ligeledes fastsat på grundlag af egne erfarings tal. Der er usikkerhed forbundet med det anvendte afkastkrav og da denne faktor har stor betydning for værdien af selskabets investeringsejendomme, er der som følge heraf - usikkerhed forbundet med den indregnede værdi af selskabets investeringsejendom. Det er dog ledelsens vurdering, at de anvendte skøn i forbindelse med værdiansættelsen er rimelige forsvarlige.

Årets værdiregulering af ejendommen er baseret på et afkastkrav på 8,2%. Ændring af afkastkravet i op- eller nedadgående retning med 0,5% vil påvirke værdien af ejendommen med kr. -500.000 henholdsvis kr. 600.000.

9. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har indgået en selskabs- og ejendomsadministrationsaftale. Aftalen er uopsigelig indtil 31/12 2018. Det årlige honorar udgør tkr. 58.

10. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter tkr. 5.309, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør tkr. 8.500.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på tkr. 4.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for bankgæld.