

K/S MARIELYST STRANDPARK 3

Jernbanegade 2, 1
7900 Nykøbing M

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

25/04/2018

Søren Sørensen
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	12
----------------------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	K/S MARIELYST STRANDPARK 3 Jernbanegade 2, 1 7900 Nykøbing M Telefonnummer: 96690399 CVR-nr: 31177340 Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017
Bankforbindelse	Jyske Bank Algade 2 7900 Nykøbing Mors
Revisor	LEICHT SIMONSEN STATS-AUTORISERET REVISOR ApS Jernbanegade 2, 1 7900 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 2017 for K/S Marielyst Strandpark 3.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 22/03/2018

Bestyrelse

Søren Hindenburg Sørensen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til ledelsen i K/S Marielyst Strandpark 3

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Marielyst Strandpark 3 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nykøbing Mors, 22/03/2018

S. Leicht Simonsen , mne8819
statsautoriseret revisor
LEICHT SIMONSEN STATSAUTORISERET REVISOR ApS
CVR: 10415837

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Ejendommen har fra 1. august 2016 stået tom, da lejer ikke har ønsket at fortsætte lejekontrakten. Selskabets ledelse arbejder på at finde en ny lejer eller alternativt at sælge ejendommen, hvis det ikke er muligt at finde en ny lejer.

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et underskud på DKK 284.179. Selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en negativ egenkapital på DKK 3.823.353.

Kapitalberedskabet

Selskabets udlejningsejendom står pt. uden lejer, og der vil derfor være negativ likviditet fra driften i 2018, og indtil der findes en ny lejer.

Det vil derfor være nødvendigt med investorindskud for at kunne betale driftsomkostninger og rente og bidrag på lån samt til at nedbringe kassekrediten. Investorerne har tilkendegivet at ville understøtte driften med de fornødne indbetalinger i niveauet TDKK 600 til at sikre, at selskabet kan afvikle sine forpligtelser i takt med at de forfalder.

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. Da ejendommen pt. står uden lejer, er det svært at skønne, hvor meget der kan opnås i leje ved genudlejning. Ledelsen har derfor anlagt en meget forsigtig vurdering af den fremtidige leje ved genudlejning.

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 8,8%. Ændring af afkastkravet i op- eller nedadgående retning med 0,5% vil påvirke værdien af ejendommen med kr. -300.000 henholdsvis kr. 300.000.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 ressourcer 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.

RESULTATOPGØRELSEN:

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.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Skatter

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

BALANCEN:

Investeringsejendom

Investeringsejendommen måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendommen måles herefter til dagsværdi og værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen. Investeringsejendommen 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

Gæld

Gæld til realkreditinstitutter indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles prioritetsgæld 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning		0	544.238
Ejendomsomkostninger	1	-26.187	-30.075
Administrationsomkostninger	2	-43.891	-83.845
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	-4.700.000
Bruttoresultat		-70.078	-4.269.682
Resultat af ordinær primær drift		-70.078	-4.269.682
Andre finansielle indtægter	3	0	6.893
Øvrige finansielle omkostninger	4	-214.101	-206.666
Ordinært resultat før skat		-284.179	-4.469.455
Årets resultat		-284.179	-4.469.455
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-284.179	-4.469.455
I alt		-284.179	-4.469.455

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme		3.800.000	3.800.000
Materielle anlægsaktiver i alt	5	3.800.000	3.800.000
Anlægsaktiver i alt		3.800.000	3.800.000
Andre tilgodehavender		5.601	1.875
Tilgodehavender i alt		5.601	1.875
Omsætningsaktiver i alt		5.601	1.875
Aktiver i alt		3.805.601	3.801.875

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.		1.058.695	1.058.695
Overført resultat		-4.882.048	-4.872.985
Egenkapital i alt		-3.823.353	-3.814.290
Gæld til realkreditinstitutter		5.302.000	5.302.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	5.302.000	5.302.000
Gæld til banker		2.326.954	2.289.593
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		0	24.572
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.326.954	2.314.165
Gældsforpligtelser i alt		7.628.954	7.616.165
Passiver i alt		3.805.601	3.801.875

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Registreret kapital my. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	1.058.695	-4.872.985	-3.814.290
Kapitalforhøjelse	275.116	0	275.116
Årets resultat	0	-284.179	-284.179
Egenkapital, ultimo	1.333.811	-5.157.164	-3.823.353

Stamkapitalen udgør DKK 10.000.000, hvoraf DKK 1.333.811 er indbetalt kontant. I 2017 er der indbetalt kontant DKK 275.116.

Noter

1. Ejendomsomkostninger

	2017	2016
	kr.	kr.
Vedligeholdelse	7.623	8.071
Ejendomsskatter	2.544	2.544
Forsikring	13.924	13.692
Forbrugsafgifter	596	850
Udlejningsannoncer	1.500	3.220
Diverse omkostninger	0	1.698
	26.187	30.075

2. Administrationsomkostninger

	2017	2016
	kr.	kr.
Regnskab, revision, selskabs- og ejendomsadministration	43.341	57.500
Rådgivning	0	26.345
Gebyrer mv.	550	0
	43.891	83.845

3. Andre finansielle indtægter

	2017	2016
	kr.	kr.
Amortisering af prioritetsgæld	0	6.893
	0	6.893

4. Øvrige finansielle omkostninger

	2017	2016
	kr.	kr.
Realkredit Danmark	104.205	97.027
Jyske Bank, kassekredit	109.895	109.639
Kreditorrenter	1	0
	214.101	206.666

5. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendom kr.
Kostpris primo	10.440.392
Kostpris ultimo	10.440.392
Værdireguleringer primo	-6.640.392
Værdireguleringer ultimo	-6.640.392
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.800.000
Offentlig ejendomsvurdering 1/10 2017: 8.650.000	

Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:

	2017 kr.	2016 kr.
Nettolejeindtægt (lejeindtægter ved fuld udlejning med fradrag af driftsomkostninger mv.)	425.864	425.968
Afkastkrav	8,8%	8,8%
Udsving i afkastkravet vil give følgende dagsværdi:		
Dagsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,5%	3.500.000	3.500.000
Dagsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,5%	4.100.000	4.100.000

Afkastkravet er fastlagt af ledelsen under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Såfremt ejendommen ikke har været fuldt udlejet, er der i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

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	5.302.000	0	5.302.000	4.254.353
	5.302.000	0	5.302.000	4.254.353

7. Oplysning om usikkerhed om going concern

Da selskabet har stået uden lejer til investeringsejendommen siden 1. august 2016, vil der være negativ likviditet fra driften i 2018, og indtil der findes en ny lejer.

Det vil derfor være nødvendigt med investorindsud for at kunne betale driftsomkostninger og rente og bidrag på lån samt til at nedbringe kassekrediten. Investorerne har tilkendegivet at ville understøtte driften med de fornødne indbetalinger til at sikre, at selskabet kan afvikle sine forpligtelser i takt med at de forfalder.

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. Da ejendommen pt. står uden lejer, er det svært at skønne, hvor meget der kan opnås i leje ved genudlejning. Ledelsen har derfor anlagt en meget forsigtig vurdering af den fremtidige leje ved genudlejning.

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 8,8%. Ændring af afkastkravet i op- eller nedadgående retning med 0,5% vil påvirke værdien af ejendommen med kr. -300.000 henholdsvis kr. 300.000.

9. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har indgået en selskabs- og ejendomsadministrationsaftale. Aftalen er uopsigelig indtil 31/12 2018. Det årlige honorar udgør TDKK 59.

10. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter TDKK 5.302, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør TDKK 3.800.

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

11. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 0 (2016: 0)