

K/S Marielyst Strandpark 3

Jernbanegade 2, 1
7900 Nykøbing Mors
CVR-nr: 31 17 73 40

Årsrapport 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på sel-
skabets ordinære generalforsamling
den / 2019

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger.....	5
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december.....	9
Balance 31. december.....	10-11
Noter til årsregnskabet.....	12-14

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing Mors, den 26. april 2019

Bestyrelse

Søren Hindenburg Sørensen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til ledelsen i K/S Marielyst Strandpark 3

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Marielyst Strandpark 3 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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, den 26. april 2019

Leicht Simonsen

Statsautoriseret revisor ApS

CVR-nr. 10 41 58 37

S. Leicht Simonsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 8819

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet: K/S Marielyst Strandpark 3
Jernbanegade 2. 1
7900 Nykøbing Mors

CVR-nr.: 31 17 73 40
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Hjemsted: Morsø

Komplementar: Marielyst Strandpark af 2018 IVS

Bestyrelse: Søren Hindenburg Sørensen

Revisor: Leicht Simonsen
Statsautoriseret revisor ApS
Jernbanegade 2, 1
7900 Nykøbing Mors

Pengeinstitut: Jyske Bank
Algade 2
7900 Nykøbing Mors

LEDELSESBERETNING

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af erhvervsejendommen beliggende Marielyst Strandpark 4, Væggerløse.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et underskud på DKK 246.074, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en negativ egenkapital på DKK 3.770867.

Kapitalberedskabet

Selskabets udlejningsejendom står pt. uden lejer, og der vil derfor være negativ likviditet fra driften i 2019, og indtil der findes en ny lejer.

Det vil derfor være nødvendigt med investorindsud for at kunne betale driftsomkostninger og ydelser 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.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for ejendommen på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravet er fastsat, så de vurderes at afspejle aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene.

Begivenheder efter balancedagen

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Marielyst Strandpark 3 for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018 er aflagt i DKK.

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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som ejendommen vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra ejendommen. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening, og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder og lign.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2018	2017
Nettoomsætning		6.667	0
Ejendomsomkostninger	2	-29.089	-26.187
Administrationsomkostninger	3	-26.451	-43.891
Bruttoresultat		-48.873	-70.078
Resultat før renter		-48.873	-70.078
Finansielle omkostninger	4	-217.201	-214.101
ÅRETS RESULTAT		-266.074	-284.179
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-266.074	-284.179
Disponeret i alt		-266.074	-284.179

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018	2017
Investeringsejendomme		3.800.000	3.800.000
Materielle anlægsaktiver	5	3.800.000	3.800.000
ANLÆGSAKTIVER		3.800.000	3.800.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		12.500	0
Andre tilgodehavender.....		2.424	5.601
Tilgodehavender		14.924	5.601
OMSÆTNINGSAKTIVER		14.924	5.601
AKTIVER		3.814.924	3.805.601

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2018	2017
Kontant del af kommanditkapital		1.652.371	1.333.811
Overført resultat.....		-5.423.238	-5.157.164
EGENKAPITAL	6	-3.770.867	-3.823.353
Gæld til realkreditinstitutter		5.040.389	5.302.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	5.040.389	5.302.000
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	261.611	0
Gæld til pengeinstitutter		2.270.458	2.326.954
Varekreditorer		10.000	0
Periodeafgrænsningsposter		3.333	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.545.402	2.326.954
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		7.585.791	7.628.954
PASSIVER.....		3.814.924	3.805.601
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Information om gennemsnitligt antal ansatte.....	10		

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

1. Going concern

Da selskabet pt. står uden lejer til investeringsejendommen, vil der være negativ likviditet fra driften i 2019, og indtil der findes en ny lejer. Det vil derfor være nødvendigt med investorindskud for at kunne betale driftsomkostninger og ydelser 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.

På baggrund af ovenstående er årsrapporten aflagt under forudsætning om fortsat drift.

	2018	2017
2. Ejendomsomkostninger		
Ejendomsforsikring	14.005	13.924
Ejendomsskat	2.629	2.544
Vedligeholdelse	0	7.623
Forbrugsafgifter	1.055	596
Udlejningsannoncer	11.400	1.500
I alt.....	29.089	26.187
3. Administrationsomkostninger		
Regnskab, bogføring og administration.....	22.676	43.341
Porto og gebyrer	3.775	500
I alt.....	26.451	43.891
4. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter	100.675	104.205
Renter pengeinstitut.....	116.526	109.895
Kreditorrenter	0	1
I alt.....	217.201	214.101

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

5. Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendom
Kostpris 1. januar.....	10.440.392
Kostpris 31. december	10.440.392
Værdireguleringer 1. januar	-6.640.392
Årets værdiregulering	0
Værdireguleringer 31. december.....	-6.640.392
Regnskabsmæssig værdi 31. december	3.800.000

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis målt til dagværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 8,8% pr. 31/12 2018 mod 8,8% sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med TDKK 300. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med TDKK 300.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommen på TDKK 425. Investeringsejendommen består af en ejendom i Væggerløse på 796 m² med et erhvervslejemål.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

6. Egenkapital

	Kontant del af kommanditkapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar	1.333.811	-5.157.164	-3.823.353
Årets indbetalinger fra kommanditister	318.560	0	318.560
Årets resultat.....	0	-266.074	-266.074
Egenkapital 31. december.....	1.652.371	-5.423.238	-3.770.867

Kommanditkapitalen udgør DKK 10.000.000, hvoraf DKK 1.652.371 er indbetalt kontant.

7. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2018	Afdrag næste år	Langfri- stet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.302.000	261.611	5.040.389	3.990.277
I alt.....	5.302.000	261.611	5.040.389	3.990.277

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

8. Eventualforpligtelser

Ingen.

9. 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 2018 udgør TDKK 3.800.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 4.000 i ovenstående grunde og bygninger, som er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

10. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 0 (2017: 0)