

K/S Marielyst Strandpark 3

Syrenvej 11, 8930 Randers NØ

CVR-nr. 31 17 73 40

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. juli 2020.

Søren Sørensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for K/S Marielyst Strandpark 3.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers NØ, den 26. juni 2020

Bestyrelse

Søren Hindenburg Sørensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kommanditisterne i K/S Marielyst Strandpark 3

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Marielyst Strandpark 3 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 Etiske 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.

Randers SØ, den 26. juni 2020

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Jonas Bødker-Iversen

statsautoriseret revisor
mne35471

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Marielyst Strandpark 3 Syrenvej 11 8930 Randers NØ
	CVR-nr.: 31 17 73 40
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Søren Hindenburg Sørensen
Revisor	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af erhvervsjendom beliggende Marielyst Strandpark 4, Væggerløse.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -22.055 mod -48.873 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -253.986 mod -266.074 sidste år. Ledelsen anser ikke årets resultat for utilfredsstillende.

Da selskabet pt. står uden lejer til investeringsejendommen, vil der være negativ likviditet fra driften i 2020, 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 kassekreditten. Investorerne har tilkendegivet at de om muligt vil understøtte driften med indbetalinger til at sikre, at selskabet kan afvikle sine forpligtelser i takt med at de forfalder. Uden de fornødne indbetalinger vil selskabets drift ikke kunne opretholdes.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bruttotab	-22.055	-48.873
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-231.931</u>	<u>-217.201</u>
Årets resultat	<u>-253.986</u>	<u>-266.074</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	<u>-253.986</u>	<u>-266.074</u>
Disponeret i alt	<u>-253.986</u>	<u>-266.074</u>

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	<u>3.800.000</u>	<u>3.800.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.800.000</u>	<u>3.800.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>3.800.000</u>	<u>3.800.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	12.500	12.500
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>2.424</u>
Tilgodehavender i alt	<u>12.500</u>	<u>14.924</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>12.500</u>	<u>14.924</u>
Aktiver i alt	<u>3.812.500</u>	<u>3.814.924</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Egenkapital		
3 Virksomhedskapital	2.167.876	1.652.371
4 Overført resultat	-5.677.224	-5.423.238
Egenkapital i alt	<u>-3.509.348</u>	<u>-3.770.867</u>
Gældsforpligtelser		
5 Gæld til realkreditinstitutter	4.773.767	5.040.389
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.773.767</u>	<u>5.040.389</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	265.000	261.611
Gæld til pengeinstitutter	2.205.450	2.270.458
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
Anden gæld	67.631	0
Periodeafgrænsningsposter	0	3.333
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.548.081</u>	<u>2.545.402</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>7.321.848</u>	<u>7.585.791</u>
Passiver i alt	<u>3.812.500</u>	<u>3.814.924</u>

1 Usikkerhed om going concern

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Da selskabet pt. står uden lejer til investeringsejendommen, vil der være negativ likviditet fra driften i 2020, 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 de om muligt vil understøtte driften med indbetalinger til at sikre, at selskabet kan afvikle sine forpligtelser i takt med at de forfalder. Uden de fornødne indbetalinger vil selskabets drift ikke kunne opretholdes.

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

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2019	<u>10.440.392</u>	<u>10.440.392</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>10.440.392</u>	<u>10.440.392</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2019	<u>-6.640.392</u>	<u>-6.640.392</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2019	<u>-6.640.392</u>	<u>-6.640.392</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>3.800.000</u>	<u>3.800.000</u>

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.

Ejendommen er et erhvervslejemål beliggende i Væggerløse på 796 kvadratmeter.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv. Afkastkravet af fastsat til 10%.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

3. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2019	1.652.371	1.333.811
Årets indbetaling fra kommandister	<u>515.505</u>	<u>318.560</u>
	<u>2.167.876</u>	<u>1.652.371</u>

Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2019	-5.423.238	-5.157.164
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-253.986</u>	<u>-266.074</u>
	<u>-5.677.224</u>	<u>-5.423.238</u>
5. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	5.038.767	5.302.000
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-265.000</u>	<u>-261.611</u>
	<u>4.773.767</u>	<u>5.040.389</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>3.713.767</u>	<u>3.990.277</u>
6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.039 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 3.800 t.kr.		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 4.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.		

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Marielyst Strandpark 3 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, driftsomkostninger samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

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.

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.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

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

Periodeafgrænsningsposter

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