

# **K/S LØKKEN EJENDOMME**

Jernbanegade 2, 1  
7900 Nykøbing M

Årsrapport  
1. oktober 2016 - 30. september 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**24/10/2017**

---

**Simon Leicht Simonsen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	8
-------------------------	---

Balance .....	9
---------------	---

Egenkapitalopgørelse .....	11
----------------------------	----

Noter .....	12
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	K/S LØKKEN EJENDOMME Jernbanegade 2, 1 7900 Nykøbing M
	CVR-nr: 31259371 Regnskabsår: 01/10/2016 - 30/09/2017
<b>Bankforbindelse</b>	Jyske Bank Algade 2 7900 Nykøbing Mors

# Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for K/S Løkken Ejendomme.

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. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing Mors, den 24/10/2017

## Bestyrelse

Simon Leicht Simonsen

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af erhvervsejendomme.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme 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 erfaringstal og budgetter. Det anvendte afkastkrav er ligeledes fastsat på grundlag af egne erfaringstal. 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 investeringsejendomme. Det er dog ledelsens vurdering, at de anvendte skøn i forbindelse med værdiansættelsen er rimelige forsvarlige.

Dagsværdien af ejendommene er fastsat ud fra et afkastkrav på 7,2 %. Ændring af afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,5% vil påvirke værdien af ejendommen med DKK -1.950.000 henholdsvis DKK 2.260.000.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på kr. 1.567.955, og selskabets balance pr. 30. september 2017 udviser en egenkapital på kr. 7.320.487.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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.

Selskabets regnskabsår omfatter kun 9 måneder i 2016.

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 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 der hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af nettoomsætningen fratrukket ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter. Disse 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.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

### Skatter

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

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi og værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen. Investeringsejendomme måles på baggrund af en

afkastbaseret model. Princippet i måling til dagsværdi indebærer, at ejendommenes forventede nettolejeindtægt (mulige lejeindtægter fratrukket de til ejendommene knyttede driftsomkostninger) for det kommende år kapitaliseres med et til ejendommene individuelt fastsat afkastkrav.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Gæld**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet.

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

# Resultatopgørelse 1. okt 2016 - 30. sep 2017

	Note	2016/17 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>2.130.306</b>	<b>1.587.334</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>2.130.306</b>	<b>1.587.334</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		0	-3.400.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme .....		0	19.392
Øvrige finansielle omkostninger .....	1	-562.351	-457.907
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>1.567.955</b>	<b>-2.251.181</b>
<b>Årets resultat .....</b>		<b>1.567.955</b>	<b>-2.251.181</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		1.567.955	-2.251.181
<b>I alt .....</b>		<b>1.567.955</b>	<b>-2.251.181</b>



# Balance 30. september 2017

## Aktiver

	Note	2016/17 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme .....		30.150.000	30.150.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>30.150.000</b>	<b>30.150.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>30.150.000</b>	<b>30.150.000</b>
Likvide beholdninger .....		808	725
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>808</b>	<b>725</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>30.150.808</b>	<b>30.150.725</b>

# Balance 30. september 2017

## Passiver

	Note	2016/17 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv. ....		3.556.400	3.556.400
Overført resultat .....		3.764.087	2.196.132
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>7.320.487</b>	<b>5.752.532</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		18.030.069	19.392.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		2.704.154	3.321.525
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>20.734.223</b>	<b>22.713.525</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		908.663	0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		248.172	240.128
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		939.263	1.444.540
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.096.098</b>	<b>1.684.668</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>22.830.321</b>	<b>24.398.193</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>30.150.808</b>	<b>30.150.725</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. okt 2016 - 30. sep 2017

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	3.556.400	2.196.132	5.752.532
Årets resultat .....	0	1.567.955	1.567.955
Egenkapital, ultimo .....	3.556.400	3.764.087	7.320.487

Stamkapitalen udgør DKK 20.000.000, hvoraf DKK 3.556.400 er indbetalt kontant.

# Noter

## 1. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2016/17</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	9.553	4.846
Øvrige finansielle omkostninger	552.798	453.061
	<u>562.351</u>	<u>457.907</u>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
Kostpris primo	32.986.076
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>32.986.076</b>
Værdireguleringer primo	-2.836.076
Årets værdiregulering	0
<b>Værdireguleringer ultimo</b>	<b>-2.836.076</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>30.150.000</b>

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

	<b>2016/17 kr.</b>	<b>2016 kr.</b>
Nettolejeindtægt (lejeindtægter ved fuld udlejning med fradrag af driftsomkostninger mv.)	2.171.750	2.141.233
Afkastkrav	7,2%	7,1%
Udsving i afkastkravet vil give følgende dagsværdi:		
Dagsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,5%	28.200.000	28.170.000
Dagsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,5%	32.410.000	32.440.000

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 investeringsejendommene i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

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

## 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt ultimo kr.</b>	<b>Afdrag næste år kr.</b>	<b>Langfristet andel kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	18.938.732	908.663	18.030.069	14.379.936
Anden gæld	3.502.767	798.613	2.704.154	0
	<b>22.441.499</b>	<b>1.707.276</b>	<b>20.734.223</b>	<b>14.379.936</b>

#### **4. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabets investeringsejendomme 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 erfaringstal og budgetter. Det anvendte afkastkrav er ligeledes fastsat på grundlag af egne erfaringstal. 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 investeringsejendomme. Det er dog ledelsens vurdering, at de anvendte skøn i forbindelse med værdiansættelsen er rimelige forsvarlige.

Dagsværdien af ejendommene er fastsat ud fra et afkastkrav på 7,2 %. Ændring af afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,5% vil påvirke værdien af ejendommen med DKK -1.950.000 henholdsvis DKK 2.260.000.

#### **5. Oplysning om eventualforpligtelser**

Selskabet har indgået en selskabs- og ejendomsadministrationsaftale med en årlig ydelse på tkr. 58. Aftalen er uopsigelig indtil 31/12 2018.

#### **6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter TDKK 18.939, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2017 udgør TDKK 30.150.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 17.200, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret TDKK 15.000 til sikkerhed for bankgæld vedr. 3. mand.

Til sikkerhed for betalinger mv. til grundejerforening, er vedtægterne i grundejerforeningen tinglyst pantstiftende med TDKK 50.

#### **7. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

Der har ikke været ansatte i årets løb.