

# **K/S LØKKEN EJENDOMME**

Jernbanegade 2, 1  
7900 Nykøbing M

Årsrapport  
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**20/01/2016**

---

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

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Ledelsesberetning**

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

**Årsregnskab**

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

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

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

Noter .....	11
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** K/S LØKKEN EJENDOMME  
Jernbanegade 2, 1  
7900 Nykøbing M

CVR-nr: 31259371  
Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

**Bankforbindelse** Jyske Bank  
Algade 2  
7900 Nykøbing Mors

# Ledespåtegning

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

Årsrapporten der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing Mors, den 20/01/2016

## 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 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 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 6,3 %. Ændring af afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,5% vil påvirke værdien af ejendommen med kr. -2.460.000 henholdsvis kr. 2.910.000.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er påvirket af en kursgevinst på ca. tkr. 1.200 som følge af indfrielse af gæld.

## Begivenheder efter regnskabets 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. 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

Administrationsomkostninger indeholder omkostninger til ekstern forvaltning af ejendommene, kontoromkostninger 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 ejendommens 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**

Gæld i ejendommene måles til dagsværdi. Værdireguleringer og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrig gæld måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>2.014.372</b>	<b>2.027.725</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>2.014.372</b>	<b>2.027.725</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		0	-50.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme .....		-29.088	24.826
Andre finansielle indtægter .....		1.217.824	12.345
Øvrige finansielle omkostninger .....		-568.376	-639.300
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>2.634.732</b>	<b>1.375.596</b>
<b>Årets resultat .....</b>		<b>2.634.732</b>	<b>1.375.596</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		2.634.732	1.375.596
<b>I alt .....</b>		<b>2.634.732</b>	<b>1.375.596</b>



# Balance 31. december 2015

## Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme .....		33.550.000	33.550.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>33.550.000</b>	<b>33.550.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>33.550.000</b>	<b>33.550.000</b>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder .....		0	282.964
Andre tilgodehavender .....		19	0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>19</b>	<b>282.964</b>
Likvide beholdninger .....		2.421	171.535
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>2.440</b>	<b>454.499</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>33.552.440</b>	<b>34.004.499</b>

# Balance 31. december 2015

## Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv. ....		3.556.400	3.556.400
Overført resultat .....		4.447.313	1.812.581
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>8.003.713</b>	<b>5.368.981</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		19.411.392	19.382.304
Gæld til banker .....		0	7.707.597
Gæld til associerede virksomheder .....		4.220.000	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>23.631.392</b>	<b>27.089.901</b>
Gæld til banker .....		0	1.122.763
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		95.400	0
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder .....		1.407.855	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		414.080	422.854
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.917.335</b>	<b>1.545.617</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>25.548.727</b>	<b>28.635.518</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>33.552.440</b>	<b>34.004.499</b>

# Noter

## 1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	32.986.076
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>32.986.076</b>
Værdireguleringer primo	613.924
Årets værdiregulering	-50.000
<b>Værdireguleringer ultimo</b>	<b>563.924</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>33.550.000</b>
Anvendt afkastprocent ved dagsværdiberegning	6,3%

## 2. Egenkapital i alt

	Kontant del af kommandit kapital kr.	Overført resultat kr.	Ialt kr.
Saldo primo	3.556.400	1.812.581	5.368.981
Årets resultat	0	2.634.732	2.634.732
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>3.556.400</b>	<b>4.447.313</b>	<b>8.003.713</b>

Stamkapitalen udgør kr. 20.000.000

## 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	19.411.392	0	19.411.392	16.540.000
Gæld til associeret virksomheder	5.576.616	1.356.616	4.220.000	0
	<b>24.988.008</b>	<b>1.356.616</b>	<b>23.631.392</b>	<b>16.540.000</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 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 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 6,3 %. Ændring af afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,5% vil påvirke værdien af ejendommen med kr. -2.460.000 henholdsvis kr. 2.910.000.

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

Selskabet har indgået en selskabs- og ejendomsadministrationsaftale med en årlig ydelse på tkr. 59. Aftalen er uopsigelig indtil 31/12 2018.

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

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter tkr. 19.411, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør tkr. 33.550.

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

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