

K/S Løkken Ejendomme

Jernbanegade 2, 1
7900 Nykøbing Mors
CVR-nr. 31 25 93 71

Årsrapport 2018/19

(regnskabsår 1/10 - 30/9)

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

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger.....	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6-7
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	8
Balance 30. september.....	9-10
Noter til årsregnskabet	11-12

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018/19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing Mors, den 10. oktober 2019

Bestyrelse

Simon Leicht Simonsen

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet: K/S Løkken Ejendomme
Jernbanegade 2. 1
7900 Nykøbing Mors

CVR-nr.: 31 25 93 71
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Hjemsted: Morsø

Bestyrelse: Simon Leicht Simonsen

Pengeinstitut: Jyske Bank
Algade 2
7900 Nykøbing Mors

LEDELSESBERETNING

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består af udlejning af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et underskud på DKK 3.576.902, og selskabets balance pr. 30. september 2019 udviser en egenkapital på DKK 5.405.062.

Det betydelige underskud skyldes en negativ værdiregulering af investeringsejendommene på DKK 4.650.000. Ejendommen i Sindal har stået tom siden 1. november 2018 hvor Fakta fraflyttede lejemålet. Denne ejendom er gendulejet pr. 1/11 2019 for DKK 80.000 frem til 30/4 2020, hvorefter lejen forventes at stige til DKK 360.000 årligt. Der er samtidig hermed igangværende salgsforhandlinger med den ny lejer.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til årsregnskabets note 1.

Begivenheder efter balancedagen

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Løkken Ejendomme for 2018/19 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 2018/19 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de 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

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens §32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Bruttofortjenesten indeholder nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom 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 de enkelte ejendomme. 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 ejendommenes 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

Lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved lånoptagelsen 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.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2018/19	2017/18
Bruttofortjeneste		1.493.539	2.126.957
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-4.650.000	0
Resultat før finansielle poster		-3.156.461	2.126.957
Finansielle omkostninger	2	-420.441	-465.480
ÅRETS RESULTAT		-3.576.902	1.661.477
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat.....		-3.576.902	1.661.477
Disponeret i alt.....		-3.576.902	1.661.477

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2019	2018
Investeringsejendomme		25.500.000	30.150.000
Materielle anlægsaktiver	3	25.500.000	30.150.000
ANLÆGSAKTIVER		25.500.000	30.150.000
Andre tilgodehavender.....		3.354	0
Tilgodehavender		3.354	0
Likvide beholdninger		1.850	4.907
OMSÆTNINGSAKTIVER		5.204	4.907
AKTIVER		25.505.204	30.154.907

BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2019	2018
Kontant del af kommanditkapital		3.556.400	3.556.400
Overført resultat.....		1.848.662	5.425.564
EGENKAPITAL	4	5.405.062	8.981.964
Gæld til realkreditinstitutter		16.187.491	17.111.432
Anden gæld		2.125.171	2.641.891
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	18.312.662	19.753.324
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	1.496.093	1.101.665
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		179.966	178.183
Anden gæld		111.421	139.771
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.787.480	1.419.619
GÆLDSFORPLIGTELSER		20.100.142	21.172.943
PASSIVER.....		25.505.204	30.154.907
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Information om gennemsnitligt antal ansatte.....	8		

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

1. Usikkerhed ved indregning og måling

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

	2018/19	2017/18
2. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	1.782	6.853
Øvrige finansielle omkostninger	418.659	458.627
I alt.....	420.441	465.480

3. Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. oktober.....	32.986.076
Kostpris 30. september.....	32.986.076
Værdireguleringer 1. oktober	-2.836.076
Årets værdiregulering	-4.650.000
Værdireguleringer 30. september	-7.486.076
Regnskabsmæssig værdi 30. september.....	25.500.000

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis målt til dagværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 7,25% pr. 30/9 2019 mod 7,2% sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med TDKK 1.700. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med TDKK 1.900.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommene på TDKK 1.875. Investeringsejendommene består af en ejendom i Sindal på 800 m² med ét erhvervslejemål samt en ejendom i Løkken på 1.716 m² med to erhvervslejemål.

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

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

4. Egenkapital

	Kontant del af kommanditkapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober	3.556.400	5.425.564	8.981.964
Årets resultat.....	0	-3.576.902	-3.576.902
Egenkapital 30. september	3.556.400	1.848.662	5.405.062

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

5. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/9 2019	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	17.110.584	923.093	16.187.491	12.502.346
Anden gæld	2.698.171	573.000	2.125.171	0
I alt.....	19.808.755	1.496.093	18.312.662	12.502.346

6. Eventualforpligtelser

Ingen.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 17.111 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2019 udgør TDKK 25.500.

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

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

8. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 0 (2017/18: 0)