

K/S ENGTOSTEN 4

Jernbanegade 2, 1
7900 Nykøbing M

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

05/04/2018

Simon Leicht Simonsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

| | |
|------------------------------|---|
| Virksomhedsoplysninger | 3 |
|------------------------------|---|

Påtegninger

| | |
|-------------------------|---|
| Ledelsespåtegning | 4 |
|-------------------------|---|

Erklæringer

| | |
|--|---|
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 5 |
|--|---|

Ledelsesberetning

| | |
|-------------------------|---|
| Ledelsesberetning | 7 |
|-------------------------|---|

Årsregnskab

| | |
|--------------------------------|---|
| Anvendt regnskabspraksis | 8 |
|--------------------------------|---|

| | |
|-------------------------|----|
| Resultatopgørelse | 10 |
|-------------------------|----|

| | |
|---------------|----|
| Balance | 11 |
|---------------|----|

| | |
|----------------------------|----|
| Egenkapitalopgørelse | 13 |
|----------------------------|----|

| | |
|-------------|----|
| Noter | 14 |
|-------------|----|

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

K/S ENGTOFTEN 4

Jernbanegade 2, 1

7900 Nykøbing M

Telefonnummer: 96690399

CVR-nr: 32764673

Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

Bankforbindelse

Nordea Bank

Prinsensgade 15

9000 Aalborg

Revisor

Dahl, Rask & Partnere, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Vestergade 6

7850 Stoholm Jyll

DK Danmark

CVR-nr: 10422183

P-enhed: 1000074421

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for K/S Engtoften 4.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing Mors, den 06/02/2018

Bestyrelse

Simon Leicht Simonsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S ENGTOFTEN 4

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S ENGTOFTEN 4 for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme

revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen. I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation. Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven. Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Stoholm, 06/02/2018

Frans T. Dahl , mne29469
statsautoriseret revisor
Dahl, Rask & Partnere, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR: 10422183

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter er udlejning af ejendommen beliggende Engtoften 4, 7700 Thisted til købmandskæden Spar.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom 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 investeringsejendom, er der som følge heraf - usikkerhed forbundet med den indregnede værdi af selskabets investeringsejendom. Det er dog ledelsens vurdering, at de anvendte skøn i forbindelse med værdiansættelsen er rimelige forsvarlige.

Årets værdiregulering af ejendommen er baseret på et afkastkrav på 7,4%. Ændring af afkastkravet i op- eller nedadgående retning med 0,5% vil påvirke værdien af ejendommen med kr. -720.000 henholdsvis kr. 820.000.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på DKK 590.042, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på DKK 5.544.394.

Begivenheder efter balancedagen

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.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til 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 ressourcer 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.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle poster

Finansielle poster indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger samt amortisering af realkreditlån mv.

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 herefter til dagsværdi og værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen. Investeringsejendommen måles på baggrund af en afkastbaseret model. Princippet i måling til dagsværdi indebærer, at ejendommens forventede nettolejeindtægt (mulige lejeindtægter fratrukket de til ejendommen knyttede driftsomkostninger) for det kommende år kapitaliseres med et til ejendommen individuelt fastsat afkastkrav.

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.

Gæld

Gæld til realkreditinstitutter indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles prioritetsgæld 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.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

| | Note | 2017 kr. | 2016 kr. |
|---|------|----------------|----------------|
| Nettoomsætning | 1 | 907.430 | 894.155 |
| Ejendomsomkostninger | 2 | -31.703 | -25.357 |
| Administrationsomkostninger | 3 | -85.500 | -93.073 |
| Bruttoresultat | | 790.227 | 775.725 |
| Resultat af ordinær primær drift | | 790.227 | 775.725 |
| Andre finansielle indtægter | 4 | 15.818 | 6.413 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 5 | -216.003 | -242.381 |
| Ordinært resultat før skat | | 590.042 | 539.757 |
| Årets resultat | | 590.042 | 539.757 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 590.042 | 539.757 |
| I alt | | 590.042 | 539.757 |

Balance 31. december 2017

Aktiver

| | Note | 2017 kr. | 2016 kr. |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme | | 11.320.000 | 11.320.000 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 6 | 11.320.000 | 11.320.000 |
| Anlægsaktiver i alt | | 11.320.000 | 11.320.000 |
| Aktiver i alt | | 11.320.000 | 11.320.000 |

Balance 31. december 2017

Passiver

| | Note | 2017 kr. | 2016 kr. |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Registreret kapital mv. | | 3.000.000 | 3.000.000 |
| Overført resultat | | 2.544.394 | 1.954.352 |
| Egenkapital i alt | | 5.544.394 | 4.954.352 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 4.754.305 | 5.042.169 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 7 | 4.754.305 | 5.042.169 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 287.865 | 281.857 |
| Gæld til banker | | 499.286 | 916.900 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 26.000 | 12.000 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 112.820 | 112.722 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 95.330 | 0 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 1.021.301 | 1.323.479 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 5.775.606 | 6.365.648 |
| Passiver i alt | | 11.320.000 | 11.320.000 |

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

| | Registreret kapital mv. kr. | Overført resultat kr. | I alt kr. |
|---------------------------|--|--------------------------------------|----------------------|
| Egenkapital, primo | 3.000.000 | 1.954.352 | 4.954.352 |
| Årets resultat | 0 | 590.042 | 590.042 |
| Egenkapital, ultimo | 3.000.000 | 2.544.394 | 5.544.394 |

Stamkapitalen udgør DKK 12.000.000.

Den kontante del af stamkapitalen udgør DKK 3.000.000.

Noter

1. Nettoomsætning

| | 2017 | 2016 |
|--|----------------|----------------|
| | kr. | kr. |
| Lejeindtægt | 905.663 | 892.387 |
| Stigning i skatter og afgifter betalt af lejer | 1.767 | 1.768 |
| | <u>907.430</u> | <u>894.155</u> |

2. Ejendomsomkostninger

| | 2017 | 2016 |
|--------------------|---------------|---------------|
| | kr. | kr. |
| Ejendomsskatter | 9.090 | 9.090 |
| Ejendomsforsikring | 14.613 | 14.367 |
| Vedligeholdelse | 9.090 | 1.900 |
| | <u>31.703</u> | <u>25.357</u> |

3. Administrationsomkostninger

| | 2017 | 2016 |
|--|---------------|---------------|
| | kr. | kr. |
| Revision | 10.000 | 10.000 |
| Regnskabsassistance, selskabs- og ejendomsadministration | 71.020 | 70.668 |
| Honorar til komplementar | 4.000 | 12.000 |
| Gebyrer | 480 | 405 |
| | <u>85.500</u> | <u>93.073</u> |

4. Andre finansielle indtægter

| | 2017 | 2016 |
|--------------------------------|---------------|--------------|
| | kr. | kr. |
| Amortisering af prioritetsgæld | 15.818 | 6.413 |
| | <u>15.818</u> | <u>6.413</u> |

5. Øvrige finansielle omkostninger

| | 2017 kr. | 2016 kr. |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Prioritetsrenter | 189.193 | 198.706 |
| Renter til pengeinstitutter | 26.810 | 43.675 |
| | <u>216.003</u> | <u>242.381</u> |

6. Materielle anlægsaktiver i alt

| | Investerings ejendom kr. |
|-------------------------------------|--------------------------------|
| Kostpris primo | <u>11.302.098</u> |
| Kostpris ultimo | <u>11.302.098</u> |
| Værdireguleringer primo | 17.902 |
| Værdireguleringer ultimo | <u>17.902</u> |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | <u>11.320.000</u> |

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

| | 2017 kr. | 2016 kr. |
|---|-------------|-------------|
| Nettolejeindtægt (lejeindtægter ved fuld udlejning med fradrag af driftsomkostninger mv.) | 838.084 | 826.838 |
| Afkastkrav | 7,4% | 7,3% |
| Udsving i afkastkravet vil give følgende dagsværdi: | | |
| Dagsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,5% | 10.600.000 | 10.600.000 |
| Dagsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,5% | 12.140.000 | 12.150.000 |

Afkastkravet er fastlagt af ledelsen under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakten.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

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

7. Langfristede gældsforpligtelser i alt

| | Gæld i alt ultimo kr. | Afdrag næste år kr. | Langfristet andel kr. | Restgæld efter 5 år kr. |
|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Gæld til kreditinstitutter | 5.042.170 | 287.865 | 4.754.305 | 3.539.335 |
| | 5.042.170 | 287.865 | 4.754.305 | 3.539.335 |

8. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom 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 investeringsejendom, er der som følge heraf - usikkerhed forbundet med den indregnede værdi af selskabets investeringsejendom. Det er dog ledelsens vurdering, at de anvendte skøn i forbindelse med værdiansættelsen er rimelige forsvarlige.

Årets værdiregulering af ejendommen er baseret på et afkastkrav på 7,4%. Ændring af afkastkravet i op- eller nedadgående retning med 0,5% vil påvirke værdien af ejendommen med DKK -720.000 henholdsvis DKK 820.000.

9. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har indgået en selskabs- og ejendomsadministrationsaftale. Aftalen er uopsigelig indtil 31/12 2020. Det årlige honorar udgør TDKK 72.

10. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter TDKK 5.042, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør TDKK 11.320.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på TDKK 4.576, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for gæld til pengeinstitut.

Til yderligere sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der givet transport i ejendommens lejeindtægter.

11. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 0 (2016: 0)