

K/S Engtoften 4

Jernbanegade 2, 1.
7900 Nykøbing Mors
CVR-nr: 32 76 46 73

Årsrapport 2018

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

Dirigent

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4-5
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8-9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december.....	11-12
Noter til årsregnskabet	13-15



LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing Mors, den 17. januar 2019

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 – 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 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 årsregnskabet

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 årsregnskabet

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 revisionshandlingerne 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, 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, den 17. januar 2019

Dahl, Rask & Partnere

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 10 42 21 83

Frans T. Dahl
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 29469

Leicht Simonsen
STATSAUT. REVISOR

**SELSKABSOPLYSNINGER**

Selskabet: K/S Engtoften 4
Jernbanegade 2. 1
7900 Nykøbing Mors

CVR-nr.: 32 76 46 73
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Hjemsted: Morsø

Bestyrelse: Simon Leicht Simonsen

Revision: Dahl, Rask & Partnere
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Vestergade 6
7850 Stoholm

Pengeinstitut: Nordea Bank
Prinsensgade 15
9000 Aalborg



LEDELSESBERETNING

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på DKK 636.931, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på DKK 6.181.325.

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.

Begivenheder efter balancedagen

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Engtoften 4 for 2018 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 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at 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

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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.

Periodeafgrænsningsposter

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


RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2018	2017
Nettoomsætning	1	920.905	907.430
Ejendomsomkostninger	2	-23.786	-31.703
Administrationsomkostninger	3	-86.664	-85.500
Bruttoresultat		810.455	790.227
Finansielle indtægter	4	15.818	15.818
Finansielle omkostninger	5	-189.342	-216.003
ÅRETS RESULTAT		636.931	590.042
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat.....		636.931	590.042
Disponeret i alt.....		636.931	590.042


BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018	2017
Investeringsejendomme		11.320.000	11.320.000
Materielle anlægsaktiver	6	11.320.000	11.320.000
ANLÆGSAKTIVER		11.320.000	11.320.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		4.000	0
Tilgodehavender		4.000	0
OMSÆTNINGSAKTIVER		4.000	0
AKTIVER		11.324.000	11.320.000


BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2018	2017
Kontant del af kommanditkapital		3.000.000	3.000.000
Overført resultat.....		3.181.325	2.544.394
EGENKAPITAL	7	6.181.325	5.544.394
Gæld til realkreditinstitutter		4.460.264	4.754.305
Langfristede gældsforpligtelser.....	8	4.460.264	4.754.305
Kortfristet del af langfristet gæld	8	294.041	287.865
Gæld til pengeinstitutter		272.000	499.286
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	26.000
Anden gæld		116.370	112.820
Periodeafgrænsningsposter		0	95.330
Kortfristede gældsforpligtelser		682.411	1.021.301
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		5.142.675	5.775.606
PASSIVER		11.324.000	11.320.000
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Information om gennemsnitligt antal ansatte	11		


NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

	2018	2017
1. Nettoomsætning		
Lejeindtægter.....	919.138	905.663
Stigning i skatter og afgifter, betalt af lejer	1.767	1.767
I alt.....	920.905	907.430
2. Ejendomsomkostninger		
Ejendomsforsikring.....	14.697	14.613
Ejendomsskat.....	9.090	9.090
Vedligeholdelse	0	8.000
I alt.....	23.787	31.703
3. Administrationsomkostninger		
Revision	10.000	10.000
Regnskabsassistance, selskabs- og ejendomsadministration	72.148	71.020
Honorar til komplementar	4.000	4.000
Porto og gebyrer	516	480
I alt.....	86.664	85.500
4. Finansielle indtægter		
Amortisering af prioritetsgæld.....	15.818	15.818
I alt.....	15.818	15.818
5. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter	176.018	189.193
Renter pengeinstitut.....	13.324	26.810
I alt.....	189.342	216.003

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

6. Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar.....	11.302.098
Kostpris 31. december	11.302.098
Værdireguleringer 1. januar.....	17.902
Værdireguleringer 31. december.....	17.902
Regnskabsmæssig værdi 31. december	11.320.000

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis målt til dagværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 7,5% pr. 31/12 2018 mod 7,4% sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med TDKK 710. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med TDKK 810.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommene på TDKK 850. Investeringsejendommene består af en ejendom i Thisted på 900 m² med ét erhvervslejemål.

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

7. Egenkapital

	Kontant del af kommanditkapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar.....	3.000.000	2.544.394	5.544.394
Årets resultat.....	0	636.931	636.931
Egenkapital 31. december.....	3.000.000	3.181.325	6.181.325

Kommanditkapitalen udgør DKK 12.000.000, hvoraf DKK 3.000.000 er indbetalt kontant.

8. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2018	Afdrag næste år	Langfri- stet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	4.754.305	294.041	4.460.264	3.218.816
I alt.....	4.754.305	294.041	4.460.264	3.218.816



NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

9. Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået en selskabs- og ejendomsadministrationsaftale. Aftalen er uopsigelig indtil 31/12 2020. Det årlige honorar udgør TDKK 73.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 4.754 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2018 udgør TDKK 11.320.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 4.576 der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Disse 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 (2017: 0)