

# **K/S ENGTOSTEN 4**

Jernbanegade 2, 1  
7900 Nykøbing M

Årsrapport  
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**25/05/2016**

---

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

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	13
----------------------------	----

Noter .....	14
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	K/S ENGTOFTEN 4 Jernbanegade 2, 1 7900 Nykøbing M  Telefonnummer: 96690399  CVR-nr: 32764673 Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015
<b>Bankforbindelse</b>	Nordea Bank Prinsensgade 15 9000 Aalborg
<b>Revisor</b>	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 2015 for K/S Engtoften 4.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing Mors, den 06/04/2016

## **Bestyrelse**

Simon Leicht Simonsen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S ENGTOFTEN 4

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S ENGTOFTEN 4 for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

## Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Stoholm, 06/04/2016

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

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter er udlejning af ejendommen beliggende Engtoften 4, 7700 Thisted til Kiwi Danmark A/S.

## 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 7,2%. Ændring af afkastkravet i op- eller nedadgående retning med 0,5% vil påvirke værdien af ejendommen med kr. -730.000 henholdsvis kr. 850.000.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 588.207, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 4.114.595.

## 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. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## 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.

## Resultatopgørelse

### 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.

### Skatter

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

## Balance

### Investerings ejendom

Investerings ejendommen 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.

## **Gæld**

Gæld i ejendommen måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrig gæld måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning .....	1	881.075	869.072
Ejendomsomkostninger .....	2	-25.798	-27.936
Administrationsomkostninger .....	3	-82.227	-71.409
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	4	81.394	-276.874
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>854.444</b>	<b>492.853</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>854.444</b>	<b>492.853</b>
Andre finansielle indtægter .....		0	15
Øvrige finansielle omkostninger .....	5	-266.237	-320.714
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>588.207</b>	<b>172.154</b>
<b>Årets resultat .....</b>		<b>588.207</b>	<b>172.154</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		588.207	172.154
<b>I alt .....</b>		<b>588.207</b>	<b>172.154</b>

# Balance 31. december 2015

## Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme .....		11.320.000	11.320.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>6</b>	<b>11.320.000</b>	<b>11.320.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>11.320.000</b>	<b>11.320.000</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>11.320.000</b>	<b>11.320.000</b>

# Balance 31. december 2015

## Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv. ....		2.700.000	2.700.000
Overført resultat .....		1.414.595	826.388
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>4.114.595</b>	<b>3.526.388</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		5.329.906	5.680.852
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>7</b>	<b>5.329.906</b>	<b>5.680.852</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		260.704	245.890
Gæld til banker .....		1.506.356	1.607.389
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		0	22.178
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....	8	108.439	237.303
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.875.499</b>	<b>2.112.760</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>7.205.405</b>	<b>7.793.612</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>11.320.000</b>	<b>11.320.000</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	2.700.000	826.388	3.526.388
Årets resultat .....	0	588.207	588.207
Egenkapital, ultimo .....	2.700.000	1.414.595	4.114.595

Stamkapitalen udgør kr. 12.000.000. Den kontante del af stamkapitalen udgør kr. 2.700.000 jf. ovenfor.

# Noter

## 1. Nettoomsætning

	2015 kr.	2014 kr.
Lejeindtægt Kiwi	879.307	866.421
Stigning i skatter og afgifter betalt af lejer	1.768	2.651
	<u>881.075</u>	<u>869.072</u>

## 2. Ejendomsomkostninger

	2015 kr.	2014 kr.
Ejendomsskatter	9.090	9.090
Ejendomsforsikring	14.032	13.890
Vedligeholdelse	2.676	4.956
	<u>25.798</u>	<u>27.936</u>

## 3. Administrationsomkostninger

	2015 kr.	2014 kr.
Revision	10.000	-10.000
Regnskabsassistance, selskabs- og ejendomsadministration	70.244	80.068
Gebyrer	1.983	1.341
	<u>82.227</u>	<u>71.409</u>

## 4. Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme

	2015 kr.	2014 kr.
Værdiregulering af gæld	81.394	-269.374
Låneomkostninger og kurstab ved låneomlægning	0	-7.500
	<u>81.394</u>	<u>-276.874</u>

## 5. Øvrige finansielle omkostninger

	2015 kr.	2014 kr.
Prioritetsrenter	207.402	208.919
Renter til pengeinstitutter	55.175	106.632
Rente komplementar	3.660	5.163
	<u>266.237</u>	<u>320.714</u>

## 6. Materielle anlægsaktiver i alt

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

## 7. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	5.590.610	260.704	5.329.906	4.227.168
	<u>5.590.610</u>	<u>260.704</u>	<u>5.329.906</u>	<u>4.227.168</u>

## 8. Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring

	2015 kr.	2014 kr.
Gæld til komplementar	0	131.068
Skyldige omkostninger	10.000	10.000
Skyldig moms	98.439	96.235
	<u>108.439</u>	<u>237.303</u>

## 9. 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 7,2%. Ændring af afkastkravet i op- eller nedadgående retning med 0,5% vil påvirke værdien af ejendommen med kr. -720.000 henholdsvis kr. 850.000.

## 10. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har indgået en selskabs- og ejendomsadministrationsaftale. Aftalen er uopsigelig indtil 31/12 2020. Det årlige honorar udgør t.kr. 71.

## 11. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 5.591, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 11.320.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 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.