



Statsautoriseret revisor
Frans Thorup Dahl

Statsautoriseret revisor
Thomas Utke Rask

Registreret revisor
Johnny Svendsen

Registreret revisor
Susanne Skjønnemand

K/S Engtoften 4

**c/o Kontorhuset Jebjerg
Østergades Butikstov 1
7870 Roslev**

CVR-nr: 32764673

**ÅRSRAPPORT
1. januar 2020 til 31. december 2020**

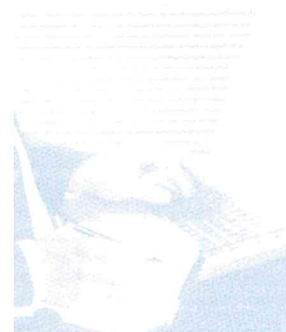
Fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling, den 23/4 2021

dirigent

Stoholm Revisionskontor
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Vestergade 3 · 7850 Stoholm
Tlf. 97 54 16 00 · Fax 97 54 16 37

Kontorhuset Jebjerg
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Østergades Butikstov 1 · 7870 Roslev
Tlf. 97 58 59 00 · Fax 97 57 46 75

Skive afdeling
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Katkjærvej 12B · 7800 Skive
Tlf. 97 58 59 00 · Fax 97 57 46 75



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning.....	7

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020

Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter.....	14

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2020 for K/S Engtoften 4.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Jebjerg, den 23/4 2021

Bestyrelse



Erik Theil Christensen

Generalforsamlingsbeslutning om fravalg af revision

Selskabets ledelse erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab. Selskabets ledelse indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

Dirigentens noteringer

Generalforsamlingen har dags dato behandlet og godkendt ledelsens forslag om at undlade revision.

Roslev, den 23/4 2021

Dirigent



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Engtoften 4

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Engtoften 4 for perioden 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2020 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 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 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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.

Jebjerg, den 23/4 2021

Dahl, Rask & Partnere

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 10422183


Thomas Utke Rask
statsautoriseret revisor
mne29444

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Engtoften 4 c/o Kontorhuset Jebjerg, Østergades Butikstorv 1 7870 Roslev
	CVR-nr.: 32 76 46 73
	Hjemsted: Skive Kommune
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Erik Theill Christensen
Pengeinstitut	Nordea Bank Prinsensgade 15 9000 Aalborg
Revisor	Dahl, Rask & Partnere Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Østergades Butikstorv 1, Jebjerg 7870 Roslev

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af erhvervsjendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske udvikling giver ikke anledning til at fremsætte supplerende bemærkninger.

Usikkerheder eller usædvanlige forhold, der har påvirket indregning eller 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.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

I det kommende år forventer selskabet et aktivitetsniveau og resultat på niveau med indeværende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for K/S Engtoften 4 for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 regnskabsmæssige 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdningerne.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat af årets resultat

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

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens 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.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte 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. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

	2020	2019
Nettoomsætning.....	562.500	819.716
1 Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.....	-32.717	-107.407
2 Andre eksterne omkostninger.....	-72.877	-126.833
BRUTTORESULTAT	456.906	585.476
RESULTAT AF DRIFT FØR DAGSVÆRDIREGULERINGER	456.906	585.476
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-3.721.886
DRIFTSRESULTAT	456.906	-3.136.410
Andre finansielle indtægter	15.818	15.818
Andre finansielle omkostninger	-149.152	-160.836
RESULTAT FØR SKAT	323.572	-3.281.428
ÅRETS RESULTAT	323.572	-3.281.428
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	323.572	-3.281.428
DISPONERET I ALT	323.572	-3.281.428

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020
AKTIVER

	2020	2019
3 Investeringsejendomme	7.800.000	7.800.000
Materielle anlægsaktiver	7.800.000	7.800.000
ANLÆGSAKTIVER	7.800.000	7.800.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	8.000	12.000
Tilgodehavender	8.000	12.000
Likvide beholdninger	175.332	0
OMSÆTNINGSAKTIVER	183.332	12.000
AKTIVER	7.983.332	7.812.000

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020
PASSIVER

	2020	2019
Kontant del af stamkapitalen	3.160.000	3.000.000
Overført resultat.....	223.470	-100.103
EGENKAPITAL.....	3.383.470	2.899.897
Prioritetsgæld.....	3.847.147	4.155.738
Deposita.....	300.000	275.000
4 Langfristede gældsforpligtelser.....	4.147.147	4.430.738
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	308.588	302.566
Kreditinstitutter	0	95.577
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	16.000	15.000
5 Anden gæld.....	128.127	68.222
Kortfristede gældsforpligtelser	452.715	481.365
GÆLDSFORPLIGTELSER	4.599.862	4.912.103
PASSIVER	7.983.332	7.812.000
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2020	2019
Kontant del af stamkapitalen primo	3.000.000	3.000.000
Indbetaling fra kommanditister	160.000	0
Kontant del af stamkapitalen ultimo	3.160.000	3.000.000
Overført resultat, primo	-100.102	3.181.325
Årets resultat.....	323.572	-3.281.428
Overført resultat ultimo.....	223.470	-100.103
EGENKAPITAL.....	3.383.470	2.899.897

NOTER

	2020	2019
1 Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer		
Ejendomsskat.....	9.443	9.314
Forsikring	15.287	14.997
Vedligeholdelse	7.987	84.338
Vand	0	-1.242
	<u>32.717</u>	<u>107.407</u>
2 Andre eksterne omkostninger		
Porto og gebyrer	877	516
Revisorhonorar	41.000	119.817
Rådgivning og administration	27.000	2.500
Honorar til komplementar	4.000	4.000
	<u>72.877</u>	<u>126.833</u>

NOTER

	Investeringsje- domme
3 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo	11.503.984
Tilgang i årets løb	0
Afgang i årets løb	0
	<hr/>
Kostpris 31. december 2020	11.503.984
	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo	-3.703.984
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0
Årets af-/nedskrivninger	0
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2020	-3.703.984
	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>7.800.000</u>

Investeringsjendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis målt til dagværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 8,1% pr. 31/12 2020 mod 8,0% sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med TDKK 500. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med TDKK 500.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommene på TDKK 609.

Investeringsjendommene består af en ejendom i Thisted på 900 m2 med ét erhvervslejemål.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	4.458.302	4.155.735	308.588	2.548.894
Deposita	275.000	300.000	0	300.000
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	<u>4.733.302</u>	<u>4.455.735</u>	<u>308.588</u>	<u>2.848.894</u>

NOTER

	2020	2019
5 Anden gæld		
Moms og afgifter	128.127	68.222
	<u>128.127</u>	<u>68.222</u>

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**Leasingforpligtelser**

Ingen

Eventualforpligtelser

Ingen

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 4.156 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2020 udgør TDKK 7.800.

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.