

Statsautoriseret revisor
Frans Thorup Dahl

Statsautoriseret revisor
Thomas Utke Rask

Registreret revisor
Johnny Svendsen

Registreret revisor
Susanne Skjønnemand

K/S Engtoften 4
Jernbanegade 2, 1.
7900 Nykøbing Mors
CVR-nr: 32 76 46 73

Årsrapport 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

den 15 / 5 2020



Dirigent

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

Kontorhuset Jebjerg
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Østergades Butikstorv 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

	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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing Mors, den 23. april 2020

Bestyrelse


Ole Møller Knudsen

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 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 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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, den 23. april 2020

Dahl, Rask & Partnere
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 10 42 21 83



Frans T. Dahl
statsautoriseret revisor
mne29469

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: Ole Møller Knudsen

Revision: Dahl, Rask & Partnere
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Vestergade 3
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 2019 udviser et underskud på DKK 3.281.427, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på DKK 2.899.898.

Underskuddet skyldes, at der er foretaget en negativ værdiregulering af investeringsejendommen på DKK 3.721.886, idet det hidtidige lejemål er opsagt i 2019, og der er indgået lejekontrakt med ny lejer til en væsentlig lavere husleje, hvilket har betydning for værdien af ejendommen.

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 2019 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 2019 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

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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

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

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 under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

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. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2019	2018
Nettoomsætning.....	1	819.716	920.905
Ejendomsomkostninger	2	-109.907	-23.786
Andre eksterne omkostninger	3	-124.332	-86.664
Bruttoresultat		585.477	810.455
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-3.721.886	0
Driftsresultat.....		-3.136.409	810.455
Finansielle indtægter.....	4	15.818	15.818
Finansielle omkostninger	5	-160.836	-189.342
ÅRETS RESULTAT		-3.281.427	636.931
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat.....		-3.281.427	636.931
Disponeret i alt.....		-3.281.427	636.931

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019	2018
Investeringsejendomme.....		7.800.000	11.320.000
Materielle anlægsaktiver	6	7.800.000	11.320.000
ANLÆGSAKTIVER		7.800.000	11.320.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		12.000	4.000
Tilgodehavender		12.000	4.000
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		12.000	4.000
AKTIVER		7.812.000	11.324.000

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2019	2018
Kontant del af kommanditkapital.....		3.000.000	3.000.000
Overført resultat.....		-100.102	3.181.325
EGENKAPITAL.....	7	2.899.898	6.181.325
Gæld til realkreditinstitutter		4.155.736	4.460.264
Langfristede gældsforpligtelser.....	8	4.155.736	4.460.264
Kortfristet del af langfristet gæld	8	302.566	294.041
Gæld til pengeinstitutter		95.577	272.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	10.000
Anden gæld.....		343.223	106.370
Kortfristede gældsforpligtelser.....		756.366	682.411
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		4.912.102	5.142.675
PASSIVER.....		7.812.000	11.324.000
Eventualforpligtelser.....	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Information om gennemsnitligt antal ansatte	11		

NOTER TIL ARSREGNSKABET

	2019	2018
1. Nettoomsætning		
Lejeindtægter	818.305	919.138
Stigning i skatter og afgifter, betalt af lejer.....	1.411	1.767
I alt	819.716	920.905
2. Ejendomsomkostninger		
Ejendomsforsikring	14.997	14.697
Ejendomsskat	9.314	9.090
Vedligeholdelse.....	84.338	0
Vandforbrug	-1.242	0
Salær lejekontrakt.....	2.500	0
I alt	109.907	23.787
3. Administrationsomkostninger		
Revision	15.000	10.000
Regnskabsassistance, selskabs- og ejendomsadministration	104.817	72.148
Honorar til komplementar.....	4.000	4.000
Porto og gebyrer	515	516
I alt	124.332	86.664
4. Finansielle indtægter		
Amortisering af prioritetsgæld	15.818	15.818
I alt	15.818	15.818
5. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter.....	158.731	176.018
Renter pengeinstitut.....	2.105	13.324
I alt	160.836	189.342

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

6. Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar	11.302.098
Tilgang i årets løb.....	201.886
Kostpris 31. december	11.503.984
Værdireguleringer 1. januar	17.902
Årets værdiregulering	-3.721.886
Værdireguleringer 31. december.....	-3.703.984
Regnskabsmæssig værdi 31. december	7.800.000

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis målt til dagværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 8,0% pr. 31/12 2019 mod 7,5% 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 614. Investeringsejendommene består af en ejendom i Thisted på 900 m² med ét erhvervslejemål.

Der har været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

7. Egenkapital

	Kontant del af kommanditkapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar	3.000.000	3.181.325	6.181.325
Årets resultat.....	0	-3.281.427	-3.281.427
Egenkapital 31. december.....	3.000.000	-100.102	2.899.898

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

8. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2019	Afdrag næste år	Langfri- stet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.458.302	302.566	4.155.736	2.883.421
I alt.....	4.458.302	302.566	4.155.736	2.883.421

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET**9. Eventualforpligtelser**

Ingen.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 4.458 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2019 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.

11. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 0 (2018: 0)