

K/S Retail Jylland

c/o Crescendo A/S, Chr. X's Vej 56-58, 8260 Viby J

CVR-nr. 26 65 84 46

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. maj 2018.



Dirigent **Morten M. Rasmussen**

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for K/S Retail Jylland.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 16. april 2018

Bestyrelse

Karl Christian Niels Lucassen
Formand

Peter Ejning

Steffen Strandbygaard Jørgensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kommanditisterne i K/S Retail Jylland

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Retail Jylland for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 16. april 2018

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Lars Sigfred Christensen

statsautoriseret revisor
MNE-nr. 9160

Karen Kragesand Thomsen

statsautoriseret revisor
MNE-nr. 34460

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Retail Jylland
c/o Crescendo A/S
Chr. X's Vej 56-58
8260 Viby J

Telefon: 87 33 44 88

Telefax: 87 33 44 89

Hjemmeside: www.crescendo.dk

CVR-nr.: 26 65 84 46

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Karl Christian Niels Lucassen, Formand
Peter Ejsing
Steffen Strandbygaard Jørgensen

Komplementar

Komplementarselskabet Retail Jylland ApS

Revisor

Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Sommervej 31C
8210 Aarhus V

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets formål er at investere i erhvervsejendomme og dermed beslægtet virksomhed. Kommanditselskabet blev stiftet den 10. maj 2002 og har siden erhvervet ejendommene:

- Matr. nr. 20 m, Gjesing By, Bryndum, beliggende Østre Gjesingvej 26, 6715 Esbjerg N.
- Matr. nr. 5 ap, ejerl. nr. 1, Paderup By, Krstrup, beliggende Marsvej 16, 8960 Randers SØ.
- Matr. nr. 38a, Søndersø By, Søndersø, beliggende Odensevej 3, 5471 Søndersø.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold i regnskabet.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen usikkerheder ved indregning eller måling.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 4.379.484 kr. mod 4.276.415 kr. sidste år.

Årets resultat udgør 2.799.389 kr. mod 2.998.382 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsætning	4.379.484	4.276.415
Andre eksterne omkostninger	-379.868	-270.574
1 Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-284.031	-185.852
Driftsresultat	3.715.585	3.819.989
Andre finansielle indtægter	0	165.000
2 Øvrige finansielle omkostninger	-916.196	-986.607
Årets resultat	2.799.389	2.998.382
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	2.799.389	2.998.382
Disponeret i alt	2.799.389	2.998.382

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	<u>58.917.841</u>	<u>58.917.841</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>58.917.841</u>	<u>58.917.841</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>58.917.841</u>	<u>58.917.841</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	749	10.118
	Periodeafgrænsningsposter	<u>16.094</u>	<u>82.746</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>16.843</u>	<u>92.864</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>16.843</u>	<u>92.864</u>
	Aktiver i alt	<u>58.934.684</u>	<u>59.010.705</u>

Balance 31. december

Passiver		2017	2016
Note		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	1.225.000	1.225.000
5	Reserve for opskrivninger	8.427.453	8.427.453
6	Øvrige reserver	6.560.000	6.560.000
7	Overført resultat	6.068.159	3.568.770
	Egenkapital i alt	<u>22.280.612</u>	<u>19.781.223</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	26.028.580	27.616.811
	Kreditinstitutter i øvrigt	2.304.000	3.228.000
	Gæld til pengeinstitutter	2.157.690	2.396.135
	Deposita	816.100	797.184
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>31.306.370</u>	<u>34.038.130</u>
8	Kortfristet del af langfristet gæld	2.828.764	2.732.846
	Gæld til pengeinstitutter	1.581.979	1.638.126
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	35.557	18.000
9	Anden gæld	901.402	802.380
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.347.702</u>	<u>5.191.352</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>36.654.072</u>	<u>39.229.482</u>
	Passiver i alt	<u>58.934.684</u>	<u>59.010.705</u>
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11	Eventualposter		

Noter

	2017	2016
1. Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		
Ejendomsskat og forsikring	93.990	106.719
Vedligeholdelse	190.041	79.133
	284.031	185.852
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	916.196	986.607
	916.196	986.607
	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2017	50.490.388	50.490.388
Kostpris 31. december 2017	50.490.388	50.490.388
Regulering til dagsværdi 1. januar 2017	8.427.453	8.427.453
Regulering til dagsværdi 31. december 2017	8.427.453	8.427.453
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	58.917.841	58.917.841

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Ejendommene anvendes som boks og dagligvarebutikker.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2017	<u>1.225.000</u>	<u>1.225.000</u>
	<u>1.225.000</u>	<u>1.225.000</u>
<p>Stamkapitalen består af 160 anparter a nominelt DKK 7.656,25. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.</p> <p>Investorerne har i henhold til vedtægterne § 5 pligt til at indbetale op til 60% af årets skattemæssige underskud efter maksimale skattemæssige afskrivninger.</p> <p>Der har ikke været ændringer i stamkapitalen i de seneste 5 år.</p>		
5. Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2017	<u>8.427.453</u>	<u>8.427.453</u>
	<u>8.427.453</u>	<u>8.427.453</u>
6. Øvrige reserver		
Øvrige reserver 1. januar 2017	<u>6.560.000</u>	<u>6.560.000</u>
	<u>6.560.000</u>	<u>6.560.000</u>
7. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2017	3.568.770	1.010.388
Udloddet resultat	-300.000	-440.000
Årets overførte overskud eller underskud	<u>2.799.389</u>	<u>2.998.382</u>
	<u>6.068.159</u>	<u>3.568.770</u>

Noter

8. Kortfristet del af langfristet gæld

	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2017	Gæld i alt 31/12 2016
Gæld til realkreditinstitutter	1.588.230	19.591.264	27.616.810	29.196.792
Kreditinstitutter i øvrigt	924.000	0	3.228.000	4.152.000
Sælgerpantebreve	316.534	666.221	2.474.224	2.625.000
Deposita	0	0	816.100	797.184
	2.828.764	20.257.485	34.135.134	36.770.976

9. Anden gæld

Skyldig moms	525.676	508.924
Ydelse	117.437	42.656
Andre skyldige omkostninger	0	3.718
Gæld komplementar	258.289	247.082
	901.402	802.380

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 34.901.012, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør DKK 58.917.841.

Følgende sikkerheder er stillet til sikkerhed til fordel for långivere:

F.s.v angår matr. nr. 20m Gjessing By, Bryndum:

- Pattebrev stort DKK 15.040.000
- Skadeløsbrev stort DKK 8.700.000

F.s.v angår matr. nr. 5aq Paderup By Krstrup:

- Pantebrev stort DKK 8.110.000
- Skadeløsbrev stort DKK 9.000.000

F.s.v angår matr. nr. 38A Søndersø By, Søndersø:

- Pantebrev stort DKK 9.143.000
- Ejerpantebrev stort DKK. 5.000.000
- Pantebrev stort 2.625.000

Gældende alle ejendomme:

Noter

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

- Primært transport i kommanditisternes forfaldne og uforfaldne indbetalingsforpligtelser
- Sekundær transport i kommanditisternes forfaldne og uforfaldne indbetalingsforpligtelser
- Primær transport i lejekontrakter
- Sekundær transport i lejekontrakter

11. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået aftale om selskabs- og ejendomsadministration med Crescendo Administration ApS. Forpligtelsen for begge aftaler beløber sig til opsigelsesperioden på tre måneder, i alt DKK 91.380.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Retail Jylland er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsjendomme

Ejendommene matr. nr. 20 m, Gjesing By, Bryndum, beliggende Østre Gjesingvej 26, 6715 Esbjerg N. og matr. nr. 5 aq, ejerlejlighed nr. 1, Paderup By, Krstrup, beliggende Marsvej 16, 8900 Randers og matr. nr. 38a, Søndersø By, Søndersø, beliggende Odensevej 3, 5471 Søndersø, værdiansættes i første regnskabsår til anskaffelsessum inklusiv købsomkostninger.

Grunde uden påbegyndte bebyggelse værdiansættes til anskaffelsessum inklusiv købsomkostninger.

Ejendommene måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for det kommende år. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår..

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Ejendommene har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris. Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Som følge af at K/S Retail Jylland ike er et selvstændigt skattesubjekt, omfatter årsrapporten ikke skat af selskabets driftsresultat.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Karl Christian Niels Lucassen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-503559551109

IP: 193.33.148.6

2018-04-24 11:03:27Z

NEM ID 

Peter Ejsing

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-191264340140

IP: 83.151.154.136

2018-04-25 09:32:09Z

NEM ID 

Steffen Strandbygaard Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-443982604220

IP: 194.239.203.166

2018-04-25 19:13:17Z

NEM ID 

Lars Sigfred Christensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Serienummer: PID:9208-2002-2-566637912737

IP: 188.180.107.67

2018-04-26 07:04:12Z

NEM ID 

Karen Kragesand Thomsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:29442789-RID:62969813

IP: 188.180.107.67

2018-04-26 07:47:21Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: NGWVE-1BOZB-ASXSC-LON0C-Q2NXL-BYBMA4

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>