

# **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 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. maj 2019.

---

**Morten Rasmussen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 11. maj 2019

### 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 2018 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 11. maj 2019

### Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Lars Sigfred Christensen  
statsautoriseret revisor  
mne9160

Karen Kragesand Thomsen  
statsautoriseret revisor  
mne34460

## 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](http://www.crescendo.dk)

CVR-nr.: 26 65 84 46

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Bestyrelse**

Karl Christian Niels Lucassen, Formand  
Peter Ejning  
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 4.476.788 kr. mod 4.379.484 kr. sidste år.

Årets resultat udgør 3.186.268 kr. mod 2.799.389 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>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsætning	4.476.788	4.379.484
Andre eksterne omkostninger	-288.043	-379.868
1 Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-175.389	-284.031
<b>Driftsresultat</b>	<b>4.013.356</b>	<b>3.715.585</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	-827.088	-916.196
<b>Årets resultat</b>	<b>3.186.268</b>	<b>2.799.389</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	3.186.268	2.799.389
<b>Disponeret i alt</b>	<b>3.186.268</b>	<b>2.799.389</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
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>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>58.917.841</u></b>	<b><u>58.917.841</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	1.015	749
	Periodeafgrænsningsposter	<u>26.701</u>	<u>16.094</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>27.716</u>	<u>16.843</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>27.716</u></b>	<b><u>16.843</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>58.945.557</u></b>	<b><u>58.934.684</u></b>



## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
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	8.954.427	6.068.159
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>25.166.880</u></b>	<b><u>22.280.612</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	24.440.349	26.028.580
	Kreditinstitutter i øvrigt	1.380.000	2.304.000
	Gæld til pengeinstitutter	1.830.533	2.157.690
	Deposita	833.436	816.100
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>28.484.318</u>	<u>31.306.370</u>
8	Kort del af langfristet gæld	2.844.448	2.828.764
	Gæld til pengeinstitutter	1.490.641	1.581.979
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	61.295	35.557
9	Anden gæld	897.975	901.402
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.294.359</u>	<u>5.347.702</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>33.778.677</u></b>	<b><u>36.654.072</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>58.945.557</u></b>	<b><u>58.934.684</u></b>
<b>10</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>11</b>	<b>Eventualposter</b>		

## Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>1. Omkostninger vedrørende investeringsejendomme</b>		
Ejendomsskat og forsikring	62.491	93.990
Vedligeholdelse	<u>112.898</u>	<u>190.041</u>
	<b><u>175.389</u></b>	<b><u>284.031</u></b>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>827.088</u>	<u>916.196</u>
	<b><u>827.088</u></b>	<b><u>916.196</u></b>
	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2018	<u>50.490.388</u>	<u>50.490.388</u>
<b>Kostpris 31. december 2018</b>	<b><u>50.490.388</u></b>	<b><u>50.490.388</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2018	<u>8.427.453</u>	<u>8.427.453</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2018</b>	<b><u>8.427.453</u></b>	<b><u>8.427.453</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b><u>58.917.841</u></b>	<b><u>58.917.841</u></b>

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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ejendommene anvendes til retail og er fuldt udlejet.

## Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>		
<b>4. Virksomhedskapital</b>				
Virksomhedskapital 1. januar 2018	1.225.000	1.225.000		
	<b>1.225.000</b>	<b>1.225.000</b>		
<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>				
<b>5. Reserve for opskrivninger</b>				
Reserve for opskrivninger 1. januar 2018	8.427.453	8.427.453		
	<b>8.427.453</b>	<b>8.427.453</b>		
<b>6. Øvrige reserver</b>				
Øvrige reserver 1. januar 2018	6.560.000	6.560.000		
	<b>6.560.000</b>	<b>6.560.000</b>		
<b>7. Overført resultat</b>				
Overført resultat 1. januar 2018	6.068.159	3.568.770		
Udloddet resultat	-300.000	-300.000		
Årets overførte overskud eller underskud	3.186.268	2.799.389		
	<b>8.954.427</b>	<b>6.068.159</b>		
<b>8. Kort del af langfristet gæld</b>				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2018</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2017</u>
Gæld til realkreditinstitutter	1.588.230	18.003.033	26.028.579	27.616.810
Kreditinstitutter i øvrigt	924.000	0	2.304.000	3.228.000
Sælgerpantebrev	332.218	341.163	2.162.751	2.474.224
Deposita	0	0	833.436	816.100
	<b>2.844.448</b>	<b>18.344.196</b>	<b>31.328.766</b>	<b>34.135.134</b>

## Noter

---

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>9. Anden gæld</b>		
Skyldig moms	505.611	525.676
Ydelse	117.437	117.437
Gæld komplementar	<u>274.927</u>	<u>258.289</u>
	<b><u>897.975</u></b>	<b><u>901.402</u></b>

## 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitutter, DKK 31.985.971, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 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 Kristrup:

- 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:

- 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 96.006.

## 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

#### Investeringsejendomme

Ejendommene matr.nr. 20 m, Gjesing By, Bryndum, beliggende Østre Gjesingvej 26, 6715 Esbjerg N. og matr. nr. 5aq, ejerlejlighed nr. 1, Paderup By, Kristrup, 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.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af ledelsens danner grundlag for ejendommens dagsværdi. 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".

Investeringsejendomme 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 nettorealisationsværdien 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.