

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 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. april 2016.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Morten Rasmussen', written over a horizontal line.

Dirigent *Morten Rasmussen*

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegnin	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 31. marts 2016

Bestyrelse



Niels Lucassen



Steffen Jørgensen



Peter Ejning

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 2015 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 31. marts 2016

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89



Kai Ambrosius
statsautoriseret revisor



Karen Kragesand Thomsen
statsautoriseret revisor

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
	E-mail: post@crescendo.dk
	CVR-nr.: 26 65 84 46
	Stiftet: 10. maj 2002
	Hjemsted: Århus
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 14. regnskabsår
Bestyrelse	Niels Lucassen Steffen Jørgensen Peter Ejsing
Komplementar	Komplementarselskabet Retail Jylland ApS
Revisor	Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Sommervej 31C 8210 Aarhus V
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 14. april 2016

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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 aq, 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 4.183.352 kr. mod 4.118.946 kr. sidste år. Årets resultat udgør 2.270.209 kr. mod 865.088 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.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Retail Jylland er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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 administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Balancen

Investeringsejendomme

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, 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 påbegyndt 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".

Ejendommen 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 nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Selskabsskat og udskudt skat

Som følge af at K/S Retail Jylland ikke 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.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsætning	4.183.352	4.118.946
Andre eksterne omkostninger	-330.488	-1.375.968
1 Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-240.126	-356.372
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	0	852.860
Driftsresultat	3.612.738	3.239.466
Andre finansielle indtægter	28.307	329
3 Andre finansielle omkostninger	-1.370.836	-2.374.707
Årets resultat	2.270.209	865.088
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	2.270.209	28.385
Overføres til vedtægtsmæssige reserver	0	836.703
Disponeret i alt	2.270.209	865.088

Balance 31. december

Aktiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
4	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	11.810	403.083
	Periodeafgrænsningsposter	<u>49.393</u>	<u>48.846</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>61.203</u>	<u>451.929</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>6.000.752</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>61.203</u>	<u>6.452.681</u>
	Aktiver i alt	<u>58.979.044</u>	<u>65.370.522</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	1.225.000	1.225.000
6	Reserve for opskrivninger	8.427.453	8.427.453
8	Øvrige reserver	6.560.000	6.560.000
9	Overført resultat	1.010.388	-1.109.821
	Egenkapital i alt	<u>17.222.841</u>	<u>15.102.632</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	29.196.793	8.160.954
	Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	4.152.000	30.891.988
	Sælgerpantebreve	2.625.000	2.625.000
	Deposita	785.804	774.616
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>36.759.597</u>	<u>42.452.558</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	2.495.826	2.775.673
	Gæld til pengeinstitutter	1.733.947	2.929.852
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	1.443.347
11	Anden gæld	766.833	666.460
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.996.606</u>	<u>7.815.332</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>41.756.203</u>	<u>50.267.890</u>
	Passiver i alt	<u>58.979.044</u>	<u>65.370.522</u>
12	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
13	Eventualposter		

Noter

	2015	2014
1. Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		
Ejendomsskat og forsikring	97.551	101.142
Vedligeholdelse	132.500	245.408
Fællesudgifter	10.075	9.822
	240.126	356.372
2. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering ejendom	0	836.703
Værdiregulering gæld	0	16.157
	0	852.860
3. Andre finansielle omkostninger		
Andre renteomkostninger	1.370.836	2.374.707
	1.370.836	2.374.707
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2015	50.490.388	50.490.388
Kostpris 31. december 2015	50.490.388	50.490.388
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	8.427.453	7.590.750
Årets regulering til dagsværdi	0	836.703
Regulering til dagsværdi 31. december 2015	8.427.453	8.427.453
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	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. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglers bedømmelser af markedsniveauet.

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	1.225.000	1.225.000
	<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 vedtægternes § 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>		
6. Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2015	8.427.453	7.590.750
Årets opskrivning af ejendom	0	836.703
	<u>8.427.453</u>	<u>8.427.453</u>
7. Øvrige lovpligtige reserver		
Øvrige lovpligtige reserver 1. januar 2015	0	-1.283.241
Indfrielse af renteswap	0	1.283.241
	<u>0</u>	<u>0</u>
8. Øvrige reserver		
Øvrige reserver 1. januar 2015	6.560.000	6.560.000
	<u>6.560.000</u>	<u>6.560.000</u>
Vedrørende investorindskud.		
9. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	-1.259.821	145.035
Årets overførte overskud eller underskud	2.270.209	28.385
Indfrielse renteswap	0	-1.283.241
	<u>1.010.388</u>	<u>-1.109.821</u>

Noter

10. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2015	Gæld i alt 31/12 2014
Gæld til realkreditinstitutter	1.571.826	22.826.997	30.768.619	8.405.390
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	924.000	456.000	5.076.000	33.423.225
Sælgerpantebreve	0	1.365.218	2.625.000	2.625.000
Deposita	0	0	785.804	774.616
	2.495.826	24.648.215	39.255.423	45.228.231

31/12 2015	31/12 2014
------------	------------

11. Anden gæld

Moms	469.860	380.510
Renter	42.656	42.656
Andre skyldige omkostninger	18.186	18.000
Gæld komplementar	236.131	225.294
	766.833	666.460

Noter

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, DKK 40.203.565, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 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:

- Pantebrev 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
- Skadesløsbrev 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 DKK 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

13. 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 43.488.