

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 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. maj 2017.

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

Dirigent *Morten H. 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 2016	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 30. april 2017

Bestyrelse



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 2016 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 30. april 2017

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
	CVR-nr.: 26 65 84 46
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	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 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 4.276.415 kr. mod 4.183.353 kr. sidste år.

Årets resultat udgør 2.998.382 kr. mod 2.270.209 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 salg og administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. 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, 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 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 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 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>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsætning	4.276.415	4.183.353
Andre eksterne omkostninger	-270.574	-330.488
1 Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-185.852	-240.127
Driftsresultat	3.819.989	3.612.738
Andre finansielle indtægter	165.000	28.307
2 Øvrige finansielle omkostninger	-986.607	-1.370.836
Årets resultat	2.998.382	2.270.209
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	2.998.382	2.270.209
Disponeret i alt	2.998.382	2.270.209

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</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	10.118	11.810
Periodeafgrænsningsposter	<u>82.746</u>	<u>49.393</u>
Tilgodehavender i alt	<u>92.864</u>	<u>61.203</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>92.864</u>	<u>61.203</u>
Aktiver i alt	<u>59.010.705</u>	<u>58.979.044</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</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	3.568.770	1.010.388
	Egenkapital i alt	<u>19.781.223</u>	<u>17.222.841</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	27.616.811	29.196.793
	Kreditinstitutter i øvrigt	3.228.000	4.152.000
	Sælgerpantebreve	2.396.135	2.625.000
	Deposita	797.184	785.804
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>34.038.130</u>	<u>36.759.597</u>
8	Gældsforpligtelser	2.732.846	2.495.826
	Gæld til pengeinstitutter	1.638.126	1.733.947
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.000	18.000
9	Anden gæld	802.380	748.833
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.191.352</u>	<u>4.996.606</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>39.229.482</u>	<u>41.756.203</u>
	Passiver i alt	<u>59.010.705</u>	<u>58.979.044</u>
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11	Eventualposter		

Noter

	2016	2015
1. Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		
Ejendomsskat og forsikring	106.719	107.627
Vedligeholdelse	79.133	132.500
	185.852	240.127
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	986.607	1.370.836
	986.607	1.370.836
	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2016	50.490.388	50.490.388
Kostpris 31. december 2016	50.490.388	50.490.388
Regulering til dagsværdi 1. januar 2016	8.427.453	8.427.453
Regulering til dagsværdi 31. december 2016	8.427.453	8.427.453
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	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 mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2016	1.225.000	1.225.000
	1.225.000	1.225.000
<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>		
5. Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2016	8.427.453	8.427.453
	8.427.453	8.427.453
6. Øvrige reserver		
Øvrige reserver 1. januar 2016	6.560.000	6.560.000
	6.560.000	6.560.000
7. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2016	1.010.388	-1.109.821
Udloddet resultat	-440.000	-150.000
Årets overførte overskud eller underskud	2.998.382	2.270.209
	3.568.770	1.010.388

Noter

8. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2016	Gæld i alt 31/12 2015
Gæld til realkreditinstitutter	1.579.981	21.213.444	29.196.792	30.768.619
Kreditinstitutter i øvrigt	924.000	0	4.152.000	5.076.000
Sælgerpantebreve	228.865	974.822	2.625.000	2.625.000
Deposita	0	0	797.184	785.804
	2.732.846	22.188.266	36.770.976	39.255.423

31/12 2016

31/12 2015

9. Anden gæld

Skyldig moms	508.924	469.860
Renter	42.656	42.656
Andre skyldige omkostninger	3.718	186
Gæld komplementar	247.082	236.131
	802.380	748.833

Noter

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, DKK 37.611.918, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 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

11. Eventualposter

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.