

K/S Retail Jylland

c/o Crescendo A/S, Christian X's Vej 56, 8260 Viby J

CVR-nr. 26 65 84 46

Årsrapport

2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. april 2021.

Bendt Mortensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 20. april 2021

Bestyrelse

Karl Christian Niels Lucassen
Formand

Peter Ejsing

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 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 20. april 2021

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Jakob Westerdahl

statsautoriseret revisor
mne31449

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Retail Jylland c/o Crescendo A/S Christian X's Vej 56 8260 Viby J
	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, Kristrup, beliggende Marsvej 16, 8960 Randers SØ.
- Matr. nr. 38a, Søndersø By, Søndersø, beliggende Odensevej 3, 5471 Søndersø.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 3.651.879 kr. mod 4.951.992 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Bruttofortjeneste	4.330.767	4.259.176
Værdiregulering af investeringsejendomme	-99.000	1.382.159
Driftsresultat	4.231.767	5.641.335
Øvrige finansielle omkostninger	-579.888	-689.343
Årets resultat	3.651.879	4.951.992
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	3.651.879	4.951.992
Disponeret i alt	3.651.879	4.951.992

Balance 31. december

Aktiver		<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
1	Investeringsejendomme	<u>60.201.000</u>	<u>60.300.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>60.201.000</u>	<u>60.300.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>60.201.000</u>	<u>60.300.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>20.815</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>20.815</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>6.026</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>26.841</u>	<u>0</u>
	Aktiver i alt	<u>60.227.841</u>	<u>60.300.000</u>

Balance 31. december

Passiver		2020	2019
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	1.225.000	1.225.000
	Øvrige reserver	6.560.000	6.560.000
	Overført resultat	25.235.752	21.833.873
	Egenkapital i alt	<u>33.020.752</u>	<u>29.618.873</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	21.177.016	22.794.683
	Kreditinstitutter i øvrigt	0	456.000
	Deposita	869.337	851.179
	Anden gæld	1.075.887	1.459.971
2	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>23.122.240</u>	<u>25.561.833</u>
2	Kortfristet del af langfristet gæld	2.464.196	2.909.669
	Gæld til pengeinstitutter	0	1.167.562
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	214.374	205.937
	Anden gæld	1.406.279	836.126
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.084.849</u>	<u>5.119.294</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>27.207.089</u>	<u>30.681.127</u>
	Passiver i alt	<u>60.227.841</u>	<u>60.300.000</u>
3	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
4	Eventualposter		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomhedskapital	Øvrige reserver	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	1.225.000	6.560.000	17.381.881	25.166.881
Udloddet resultat	0	0	-500.000	-500.000
Henlagt af årets resultat	0	0	4.951.992	4.951.992
Egenkapital 1. januar 2020	1.225.000	6.560.000	21.833.873	29.618.873
Udloddet resultat	0	0	-250.000	-250.000
Henlagt af årets resultat	0	0	3.651.879	3.651.879
	1.225.000	6.560.000	25.235.752	33.020.752

Noter

	2020	2019
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2020	50.490.388	50.490.388
Kostpris 31. december 2020	50.490.388	50.490.388
Regulering til dagsværdi 1. januar 2020	9.809.612	8.427.453
Årets regulering til dagsværdi	-99.000	1.382.159
Regulering til dagsværdi 31. december 2020	9.710.612	9.809.612
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	60.201.000	60.300.000

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.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocent på 7,6% (2019: 7,5%)

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,25 %-point vil reducere dagsværdien til 57.471 t.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,25 %-point vil forhøje dagsværdien til 61.336 t.kr.

Noter

2. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2020	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2020	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	22.801.127	1.624.111	21.177.016	14.725.038
Kreditinstitutter i øvrigt	456.000	456.000	0	0
Deposita	869.337	0	869.337	0
Anden gæld	1.459.972	384.085	1.075.887	0
	25.586.436	2.464.196	23.122.240	14.725.038

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 25.586 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 60.201 t.kr.

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

Noter

4. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået aftale om selskabs- og ejendomsadministration med Crescendo Administration ApS. Forpligtelsen for begge aftaler beløber sig til opsigelsesperioden på seks måneder, i alt 98 t.kr.

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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 omfatter omkostninger til administration.

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 til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

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.

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 en ekstern valuar 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.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

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

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.