



# **K/S Retail Jylland**

**c/o Crescendo A/S, Sønderhøj 8, 3., 8260 Viby J**

**CVR-nr. 26 65 84 46**

**Årsrapport**

**2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. maj 2023.

---

**Bendt Mortensen**  
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 2022</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 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 2022 samt af re-sultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 8. maj 2023

### 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 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 8. maj 2023

### **Redmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Morten Ryberg Nielsen  
statsautoriseret revisor  
mne33221

Carsten Mikkelsen  
statsautoriseret revisor  
mne28658

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K/S Retail Jylland c/o Crescendo A/S Sønderhøj 8, 3. 8260 Viby J
	CVR-nr.: 26 65 84 46
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Karl Christian Niels Lucassen, Formand Peter Ejning Steffen Strandbygaard Jørgensen
<b>Komplementar</b>	Komplementarselskabet Retail Jylland ApS
<b>Revisor</b>	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Sommervej 31C 8210 Aarhus V

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens 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.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 3.993.751 kr. mod 3.638.727 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Væsentlig fejl i regnskabet

I tidligere år er ikke indbetalte vedtægtsmæssige forpligtelser blevet medregnet under egenkapitalen under posten Ikke indbetalt vedtægtsmæssig reserve som et fradrag i egenkapitalen. Dette er korrigeret indeværende år, ligesom sammenligningstal er korrigeret. Ændringen har ikke påvirket resultatopgørelsen. Ændringen har positivt påvirket egenkapitalen med DKK 641.192 i 2021 og 2022. Tilsvarende har ændringen forøget balancesummen i 2021 og 2022 med DKK 641.192 vedrørende indregning af aktivet Krav på indbetaling af virksomhedskapital.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>4.513.158</b>	<b>4.471.699</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-63.000	-348.000
<b>Driftsresultat</b>	<b>4.450.158</b>	<b>4.123.699</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-456.407	-484.972
<b>Årets resultat</b>	<b>3.993.751</b>	<b>3.638.727</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	3.993.751	3.638.727
<b>Disponeret i alt</b>	<b>3.993.751</b>	<b>3.638.727</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
1	Investeringsejendomme	<u>59.790.000</u>	<u>59.853.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>59.790.000</u>	<u>59.853.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>59.790.000</u></b>	<b><u>59.853.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	28.101	1.940
	Krav på indbetaling af virksomhedskapital	<u>641.192</u>	<u>641.192</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>669.293</u>	<u>643.132</u>
	Likvide beholdninger	<u>91.442</u>	<u>47.374</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>760.735</u></b>	<b><u>690.506</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>60.550.735</u></b>	<b><u>60.543.506</u></b>



## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	1.225.000	1.225.000
	Vedtægtsmæssig reserve	7.201.192	7.201.192
	Ikke indbetalt vedtægtsmæssig reserver	0	0
	Overført resultat	<u>29.868.230</u>	<u>27.874.479</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>38.294.422</u></b>	<b><u>36.300.671</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	18.062.375	19.542.566
	Deposita	909.162	887.922
	Anden gæld	<u>229.270</u>	<u>666.220</u>
2	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>19.200.807</u>	<u>21.096.708</u>
2	Kortfristet del af langfristet gæld	1.936.481	2.044.116
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	205.937	205.937
	Anden gæld	<u>913.088</u>	<u>896.074</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.055.506</u>	<u>3.146.127</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>22.256.313</u></b>	<b><u>24.242.835</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>60.550.735</u></b>	<b><u>60.543.506</u></b>
<b>3</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>4</b>	<b>Eventualposter</b>		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Vedtægtsmæs- sig reserve	Ikke indbetalt vedtægtsmæssi- g reserve	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	1.225.000	7.201.192	-641.192	25.235.752	33.020.752
Regulering af væsentlig fejl	0	0	641.192	0	641.192
Korrigeret egenkapital 1. januar 2021	1.225.000	7.201.192	0	25.235.752	33.661.944
Henlagt af årets resultat	0	0	0	3.638.727	3.638.727
Udloddet resultat	0	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Egenkapital 1. januar 2022	1.225.000	7.201.192	0	27.874.479	36.300.671
Udloddet resultat	0	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Henlagt af årets resultat	0	0	0	3.993.751	3.993.751
	<b>1.225.000</b>	<b>7.201.192</b>	<b>0</b>	<b>29.868.230</b>	<b>38.294.422</b>

## Noter

	2022	2021
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2022	50.490.388	50.490.388
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b>50.490.388</b>	<b>50.490.388</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	9.362.612	9.710.612
Årets regulering til dagsværdi	-63.000	-348.000
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2022</b>	<b>9.299.612</b>	<b>9.362.612</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>59.790.000</b>	<b>59.853.000</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.

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.

Selskabets ejendomme er beliggende i Randers, Esbjerg og Sønderød. Ejendommene udlejes til detailformål.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende gennemsnitlige afkastprocent: 7,75% til 8,75% (2021: 7,60% til 8,25%)

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 58.044 t.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,25 %-point vil forhøje dagsværdien til 61.646 t.kr.

## Noter

---

### 2. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2022</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2022</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	19.561.906	1.499.531	18.062.375	11.992.325
Deposita	909.162	0	909.162	0
Anden gæld	666.220	436.950	229.270	0
	<u>21.137.288</u>	<u>1.936.481</u>	<u>19.200.807</u>	<u>11.992.325</u>

### 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 19.562 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 59.790 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, der udgør 0 t.kr. pr. 31. december 2022, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 59.790 t.kr.

Til sikkerhed for anden, der udgør 666 t.kr. pr. 31. december 2022, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 19.500 t.kr.

Følgende sikkerheder er stillet til sikkerhed til fordel for långivere:

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

- Realkreditpantebrev stort DKK 15.040.000
- Skadeløsbrev stort DKK 8.700.000

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

- Realkreditpantebrev stort DKK 8.110.000
- Skadeløsbrev stort DKK 9.000.000

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

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

### 4. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2022.

## 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.

Med undtagelse af den nedenfor beskrevne korrektion, er årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Væsentlig fejl i regnskabet

I tidligere år er ikke indbetalte vedtægtsmæssige forpligtelser blevet medregnet under egenkapitalen under posten Ikke indbetalt vedtægtsmæssig reserve som et fradrag i egenkapitalen. Dette er korrigeret indeværende år, ligesom sammenligningstal er korrigeret. Ændringen har ikke påvirket resultatopgørelsen. Ændringen har positivt påvirket egenkapitalen med DKK 641.192 i 2021 og 2022. Tilsvarende har ændringen forøget balancesummen i 2021 og 2022 med DKK 641.192 vedrørende indregning af aktivet Krav på indbetaling af virksomhedskapital.

### 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 samt eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

### 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 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".

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Tilgodehavender**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### **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.

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