

# **K/S Retail Jylland**

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

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

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. april 2020.

---

**Morten M. 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 2019</b> |             |
| Resultatopgørelse                                | 5           |
| Balance  | 6           |
| Noter  | 8           |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 11          |

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af re-sultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 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 2020

### 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 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, 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 30. april 2020

### Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Jakob Westerdahl

statsautoriseret revisor  
mne31449

## Selskabsoplysninger

---

|                     |   |
|---------------------|---|
| <b>Selskabet</b>    | K/S Retail Jylland<br>c/o Crescendo A/S<br>Christian X's Vej 56<br>8260 Viby J            |
|                     | CVR-nr.: 26 65 84 46  |
|                     | Regnskabsår: 1. januar - 31. december   |
| <b>Bestyrelse</b>   | Karl Christian Niels Lucassen, Formand<br>Peter Ejning<br>Steffen Strandbygaard Jørgensen |
| <b>Komplementar</b> | Komplementarselskabet Retail Jylland ApS  |
| <b>Revisor</b>      | Redmark<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Sommervej 31C<br>8210 Aarhus V     |

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets formål er at investere i erhvervsjendomme 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 4.951.992 kr. mod 3.186.268 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

| <u>Note</u>                              | <u>2019</u>      | <u>2018</u>      |
|--|------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                 | <b>4.259.176</b> | <b>4.013.356</b> |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 1.382.159        | 0                |
| <b>Driftsresultat</b>                    | <b>5.641.335</b> | <b>4.013.356</b> |
| Øvrige finansielle omkostninger          | -689.343         | -827.088         |
| <b>Årets resultat</b>                    | <b>4.951.992</b> | <b>3.186.268</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>  |                  |                  |
| Overføres til overført resultat          | 4.951.992        | 3.186.268        |
| <b>Disponeret i alt</b>                  | <b>4.951.992</b> | <b>3.186.268</b> |

## Balance 31. december

---

| <b>Aktiver</b>           |                                | <u>2019</u>              | <u>2018</u>              |
|--------------------------|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u>              |                                |                          |                          |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |                                |                          |                          |
| 1                        | Investeringsejendomme          | <u>60.300.000</u>        | <u>58.917.841</u>        |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>60.300.000</u>        | <u>58.917.841</u>        |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>     | <b><u>60.300.000</u></b> | <b><u>58.917.841</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |                                |                          |                          |
|                          | Andre tilgodehavender          | 0                        | 1.015                    |
|                          | Periodeafgrænsningsposter      | <u>0</u>                 | <u>26.701</u>            |
|                          | Tilgodehavender i alt          | <u>0</u>                 | <u>27.716</u>            |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b> | <b><u>0</u></b>          | <b><u>27.716</u></b>     |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>           | <b><u>60.300.000</u></b> | <b><u>58.945.557</u></b> |



## Balance 31. december

| <b>Passiver</b>           |  | 2019                     | 2018                     |
|---------------------------|--|--------------------------|--------------------------|
| Note                      |  | <u>          </u>        | <u>          </u>        |
| <b>Egenkapital</b>        |  |                          |                          |
| 2                         | Virksomhedskapital                       | 1.225.000                | 1.225.000                |
| 3                         | Øvrige reserver                          | 6.560.000                | 6.560.000                |
| 4                         | Overført resultat                        | 21.833.873               | 17.381.881               |
|                           | <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b><u>29.618.873</u></b> | <b><u>25.166.881</u></b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b> |  |                          |                          |
|                           | Gæld til realkreditinstitutter           | 22.794.683               | 24.440.349               |
|                           | Kreditinstitutter i øvrigt               | 456.000                  | 1.380.000                |
|                           | Deposita                                 | 851.179                  | 833.436                  |
|                           | Anden gæld                               | 1.459.971                | 1.830.533                |
| 5                         | Langfristede gældsforpligtelser i alt    | <u>25.561.833</u>        | <u>28.484.318</u>        |
| 5                         | Kortfristet del af langfristet gæld      | 2.909.669                | 2.844.448                |
|                           | Gæld til pengeinstitutter                | 1.167.562                | 1.490.641                |
|                           | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 205.937                  | 61.295                   |
|                           | Anden gæld                               | 836.126                  | 897.974                  |
|                           | Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | <u>5.119.294</u>         | <u>5.294.358</u>         |
|                           | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b><u>30.681.127</u></b> | <b><u>33.778.676</u></b> |
|                           | <b>Passiver i alt</b>                    | <b><u>60.300.000</u></b> | <b><u>58.945.557</u></b> |
|                           |  |                          |                          |
| 6                         | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser    |                          |                          |
| 7                         | Eventualposter                           |                          |                          |

## Noter

|   | <u>2019</u>              | <u>2018</u>              |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>1. Investeringsejendomme</b>                   |                          |                          |
| Kostpris 1. januar 2019                           | 50.490.388               | 50.490.388               |
| <b>Kostpris 31. december 2019</b>                 | <b><u>50.490.388</u></b> | <b><u>50.490.388</u></b> |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2019           | 8.427.453                | 8.427.453                |
| Årets regulering til dagsværdi                    | <u>1.382.159</u>         | <u>0</u>                 |
| <b>Regulering til dagsværdi 31. december 2019</b> | <b><u>9.809.612</u></b>  | <b><u>8.427.453</u></b>  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>    | <b><u>60.300.000</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.

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 7,5% (2018: 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 58.381 t.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,25 %-point vil forhøje dagsværdien til 62.349 t.kr.

## 2. Virksomhedskapital

|                                   |                         |                         |
|-----------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Virksomhedskapital 1. januar 2019 | <u>1.225.000</u>        | <u>1.225.000</u>        |
|                                   | <b><u>1.225.000</u></b> | <b><u>1.225.000</u></b> |

## Noter

|  | <u>31/12 2019</u>        | <u>31/12 2018</u>               |                          |                          |
|--|--------------------------|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>3. Øvrige reserver</b>                |                          |                                 |                          |                          |
| Øvrige reserver 1. januar 2019           | 6.560.000                | 6.560.000                       |                          |                          |
|  | <b><u>6.560.000</u></b>  | <b><u>6.560.000</u></b>         |                          |                          |
| <b>4. Overført resultat</b>              |                          |                                 |                          |                          |
| Overført resultat 1. januar 2019         | 17.381.881               | 14.495.613                      |                          |                          |
| Udloddet resultat                        | -500.000                 | -300.000                        |                          |                          |
| Årets overførte overskud eller underskud | 4.951.992                | 3.186.268                       |                          |                          |
|  | <b><u>21.833.873</u></b> | <b><u>17.381.881</u></b>        |                          |                          |
| <b>5. Gældsforpligtelser</b>             |                          |                                 |                          |                          |
|  | <b>Gæld i alt</b>        | <b>Kortfristet del af lang-</b> | <b>Langfristet</b>       | <b>Restgæld</b>          |
|  | <b>31/12 2019</b>        | <b>fristet gæld</b>             | <b>31/12 2019</b>        | <b>efter 5 år</b>        |
| Gæld til realkreditinstitutter           | 24.420.250               | 1.625.567                       | 22.794.683               | 16.676.828               |
| Kreditinstitutter i øvrigt               | 1.380.000                | 924.000                         | 456.000                  | 0                        |
| Deposita                                 | 851.179                  | 0                               | 851.179                  | 0                        |
| Anden gæld                               | 1.820.073                | 360.102                         | 1.459.971                | 0                        |
|  | <b><u>28.471.502</u></b> | <b><u>2.909.669</u></b>         | <b><u>25.561.833</u></b> | <b><u>16.676.828</u></b> |

## Noter

---

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 28.788 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 60.300 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

### 7. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har indåget 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.

Der er sket mindre reklassifikationer i sammenligningstallene i balancen.

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 varmeregning indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 indeholder renter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

## 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 tilføjer 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 tilføjer 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 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 de 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.