



# K/S Retail Jylland

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

CVR-nr. 26 65 84 46

## Årsrapport

**2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. april 2024.

---

Bendt Mortensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 26. april 2024

### Bestyrelse

Karl Christian Niels Lucassen  
Formand

Peter Ejsing

Steffen Strandbygaard Jørgensen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kommanditisterne i K/S Retail Jylland

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Retail Jylland for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

K/S Retail Jylland er med virkning for indeværende regnskabsår blevet omfattet af revisionspligt. Vi skal fremhæve, som det også fremgår af årsregnskabet, at der ikke er foretaget revision af sammenligningstallene i årsregnskabet.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere virksomheden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at virksomheden ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 26. april 2024

### Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Morten Ryberg Nielsen

statsautoriseret revisor  
mne33221

## 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>Revision</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, Kristrup, beliggende Marsvej 16, 8960 Randers SØ.
- Matr. nr. 38a, Sønderød By, Sønderød, beliggende Odensevej 3, 5471 Sønderød.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør -1.308.963 kr. mod 3.993.751 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u> (ej revideret)
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>4.690.783</b>	<b>4.513.158</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-5.255.000	-63.000
<b>Driftsresultat</b>	<b>-564.217</b>	<b>4.450.158</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-744.746	-456.407
<b>Årets resultat</b>	<b>-1.308.963</b>	<b>3.993.751</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	3.993.751
Disponeret fra overført resultat	-1.308.963	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-1.308.963</b>	<b>3.993.751</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			(ej revideret)
<b>Anlægsaktiver</b>			
1	Investeringsejendomme	54.535.000	59.790.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>54.535.000</u>	<u>59.790.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>54.535.000</u></b>	<b><u>59.790.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	37.027	28.101
	Krav på indbetaling af virksomhedskapital	641.192	641.192
	Periodeafgrænsningsposter	50.498	0
	Tilgodehavender i alt	<u>728.717</u>	<u>669.293</u>
	Likvide beholdninger	<u>117.364</u>	<u>91.442</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>846.081</u></b>	<b><u>760.735</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>55.381.081</u></b>	<b><u>60.550.735</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		2023	2022
Note		<u>                    </u>	<u>                    </u> (ej revideret)
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	1.225.000	1.225.000
	Vedtægtsmæssig reserve	7.201.192	7.201.192
	Overført resultat	26.559.267	29.868.230
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>34.985.459</u></b>	<b><u>38.294.422</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	16.664.879	18.062.375
	Deposita	948.105	909.162
	Anden gæld	0	229.270
2	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>17.612.984</u>	<u>19.200.807</u>
2	Kortfristet del af langfristet gæld	1.655.624	1.936.481
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	182.555	205.937
	Anden gæld	944.459	913.088
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.782.638</u>	<u>3.055.506</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>20.395.622</u></b>	<b><u>22.256.313</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>55.381.081</u></b>	<b><u>60.550.735</u></b>
<b>3</b>	<b>Oplysninger om dagsværdi</b>		
<b>4</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>5</b>	<b>Eventualposter</b>		

## Egenkapitaloppgørelse

---

	Virksomheds- kapital	Øvrige lovplig- tigelte reserver	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	1.225.000	7.201.192	27.874.479	36.300.671
Udloddet resultat	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Henlagt af årets resultat	0	0	3.993.751	3.993.751
Egenkapital 1. januar 2023	1.225.000	7.201.192	29.868.230	38.294.422
Udloddet resultat	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Henlagt af årets resultat	0	0	-1.308.963	-1.308.963
	<b>1.225.000</b>	<b>7.201.192</b>	<b>26.559.267</b>	<b>34.985.459</b>

## Noter

	2023	2022 (ej revideret)
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2023	50.490.388	50.490.388
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b>50.490.388</b>	<b>50.490.388</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	9.299.612	9.362.612
Årets regulering til dagsværdi	-5.255.000	-63.000
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2023</b>	<b>4.044.612</b>	<b>9.299.612</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>54.535.000</b>	<b>59.790.000</b>

Virksomhedens investeringsejendomme består af 1 erhvervsejendom på i alt 1.400 m<sup>2</sup> beliggende i Esbjerg, 1 erhvervsejendom på i alt 2.598 m<sup>2</sup> beliggende i Randers og 1 erhvervsejendom på i alt 1.061 m<sup>2</sup> beliggende i Sønderød.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt  
 +/- Reguleringer til lejen  
 - Vedligeholdelsesomkostninger  
 - Driftsomkostninger  
 - Administration  
 = Reguleret driftsresultat  
 / Afkastprocent  
 = Bruttoværdi  
 + Deposita og forudbetalt leje

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.

## Noter

---

### 1. Investeringsejendomme (fortsat)

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
Afkastkrav, erhverv, Esbjerg (%)	8,05	8,70
Afkastkrav, erhverv, Randers(%)	8,10	8,00
Afkastkrav, erhverv, Sønderø (%)	7,90	7,75

Herudover er der anvendt følgende forudsætninger:

- For erhvevsejendommen beliggende Østre Gjesingvej 26, Esbjerg N er det forudsat fuldt udlejning, man har indgået en lejeaftale på 1.000 m<sup>2</sup> ud af 1.400 m<sup>2</sup> til en leje på i gennemsnit 1.225kr./m<sup>2</sup>.
- For erhvevsejendommen beliggende Marsvej 16, Randers SØ er det forudsat at nuværende udlejningsprocent på 100 % bibeholdes ved udgangen af indeværende regnskabsår til en leje svarende tilsvarende den nuværende leje på i gennemsnit 487 kr./m<sup>2</sup>.
- For erhvevsejendommen beliggende Odensevej 3, Sønderø er det forudsat at nuværende udlejningsprocent på 100 % bibeholdes ved udgangen af indeværende regnskabsår til en leje svarende tilsvarende den nuværende leje på i gennemsnit 1.489 kr./m<sup>2</sup>.

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 54.535 t.kr. pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,25 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde til 52.894 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien til 56.282 t.kr.

## Noter

---

### 2. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2023</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2023</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	18.091.233	1.426.354	16.664.879	10.494.437
Deposita	948.105	0	948.105	0
Anden gæld	229.270	229.270	0	0
	<u>19.268.608</u>	<u>1.655.624</u>	<u>17.612.984</u>	<u>10.494.437</u>

### 3. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2023	54.535.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-5.255.000</u>

## Noter

---

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 18.091 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 54.535 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 0 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 54.535 t.kr.

Til sikkerhed for anden, der udgør 229 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 19.481 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

### 5. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået aftale om selskabs- og ejendomsadministration med Crescendo A/S. Aftalen kan opsiges med 6 måneders varsel. Forpligtelsen for begge aftaler beløber sig i perioden til DKK 104.500.



## 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 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.

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, 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.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. 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 investeringsejendomme".

### Tilgodehavender

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **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.