

K/S Randers Øst

c/o Crescendo A/S, Chr. X's Vej 56-58, 8260 Viby J

CVR-nr. 32 66 43 85

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. marts 2019.

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 2018	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for K/S Randers Øst.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 1. februar 2019

Bestyrelse

Peter Locht

Niels Christian Leth Nielsen

Marianne Lund

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kommanditisterne i K/S Randers Øst

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Randers Øst for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 1. februar 2019

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Lars Sigfred Christensen
statsautoriseret revisor
mne9160

Karen Kragesand Thomsen
statsautoriseret revisor
mne34460

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Randers Øst
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.: 32 66 43 85
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Peter Locht
Niels Christian Leth Nielsen
Marianne Lund

Komplementar

Randers Øst Komplementar 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 21. december 2009 og har siden erhvervet ejendomme.

- Matr. nr. 5q, Romalt By, Krstrup, beliggende Romalt Boulevard 22B, 8960 Randers SØ

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold i regnskabet.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen usikkerheder ved indregning og måling i regnskabet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 944 t.kr. mod 865 t.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.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsætning	1.366.967	1.340.164
Andre eksterne omkostninger	-59.442	-64.028
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	0	-27.236
Resultat før finansielle poster	1.307.525	1.248.900
Andre finansielle indtægter	0	3.426
1 Øvrige finansielle omkostninger	-363.928	-386.857
Årets resultat	943.597	865.469
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	943.597	865.469
Disponeret i alt	943.597	865.469

Balance 31. december

Aktiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	<u>17.441.030</u>	<u>17.441.030</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>17.441.030</u>	<u>17.441.030</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>17.441.030</u>	<u>17.441.030</u>
Omsætningsaktiver			
	Periodeafgrænsningsposter	<u>7.056</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>7.056</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>7.056</u>	<u>0</u>
	Aktiver i alt	<u>17.448.086</u>	<u>17.441.030</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	1.920.000	1.920.000
4	Overført resultat	<u>3.729.215</u>	<u>3.025.619</u>
	Egenkapital i alt	<u>5.649.215</u>	<u>4.945.619</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	8.645.698	8.938.062
	Kreditinstitutter i øvrigt	<u>1.650.000</u>	<u>1.650.000</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>10.295.698</u>	<u>10.588.062</u>
5	Kort del af langfristede gældsforpligtelser	292.364	292.364
	Gæld til pengeinstitutter	819.361	1.212.462
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.500	10.500
6	Anden gæld	<u>380.948</u>	<u>392.023</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.503.173</u>	<u>1.907.349</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>11.798.871</u>	<u>12.495.411</u>
	Passiver i alt	<u>17.448.086</u>	<u>17.441.030</u>
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Eventualposter		

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Vederlag komplementar	12.351	11.905
Andre finansielle omkostninger	<u>351.577</u>	<u>374.952</u>
	<u>363.928</u>	<u>386.857</u>
	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2018	<u>17.441.030</u>	<u>17.441.030</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>17.441.030</u>	<u>17.441.030</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>17.441.030</u>	<u>17.441.030</u>

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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ejendommen anvendes som butikslokaler.

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>		
3. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital 1. januar 2018	1.920.000	1.920.000		
	1.920.000	1.920.000		
<p>Stamkapitalen består af 80 anparter a nominelt DKK 24.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.</p> <p>Investorerne har i henhold til vedtægterne § 5 pligt til at indbetale op til 85% af årets skattemæssige underskud efter maksimale skattemæssige afskrivninger.</p> <p>Der har ikke været ændring i stamkapitalen i de seneste 5 år.</p>				
4. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2018	3.025.618	2.400.150		
Udloddet resultat	-240.000	-240.000		
Årets overførte overskud eller underskud	943.597	865.469		
	3.729.215	3.025.619		
5. Kort del af langfristede gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2018</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2017</u>
Gæld til realkreditinstitutter	292.364	6.073.726	8.938.062	9.230.426
Kreditinstitutter i øvrigt	0	1.485.000	1.650.000	1.650.000
	292.364	7.558.726	10.588.062	10.880.426
6. Anden gæld				
Skyldig moms			168.599	164.552
Anden gæld			22.791	23.399
Mellemregning med lejer			14.445	35.745
Gæld komplementar			175.113	168.327
			380.948	392.023

Noter

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, DKK 10.588.062, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør DKK 17.441.030.

Matr.nr. 5q, Romalt By, Kristrup, beliggende Romalt Boulevard 22B, 8960 Randers SØ

- Pantebrev stort DKK 5.585.000

- Pantebrev stort DKK 5.585.000

- Ejerpantebrev stort DKK 2.400.000

- Pantebrev stort DKK 1.000.000

- Pantebrev stort DKK 1.650.000

- Transport i kommanditisternes forfaldne og uforfaldne indbetalingsforpligtelser

- Transport i indgået lejekontrakt

- Transport i forsikringssummer

8. 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 DKK 18.580.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Randers Øst 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

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

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

Ejendommen matr-nr. 5q, Romalt By, Krstrup, beliggende Romalt Boulevard 22B, 8960 Randers SØ, værdiansættes i første regnskabsår til anskaffelsessum inklusiv købsomkostninger.

Grunde uden påbegyndt bebyggelse værdiansættes til anskaffelsesum 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 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.

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 nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Selskabsskat og udskudt skat

Som følge af at K/S Randers Øst ikke er et selvstændigt skattesubjekt, omfatter årsrapporten ikke skat af selskabets drift.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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