

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 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. marts 2016.

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 2015	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 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. marts 2016

Bestyrelse

Peter Loch

Marianne Lund

Niels Christian Leth Nielsen

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 2015 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. marts 2016

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Lars Christensen
statsautoriseret revisor

Karen Kragesand Thomsen
statsautoriseret revisor

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
E-mail: post@crescendo.dk

CVR-nr.: 32 66 43 85
Stiftet: 21. december 2009
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
6. regnskabsår

Bestyrelse

Peter Locht
Marianne Lund
Niels Christian Leth Nielsen

Komplementar

Komplementarselskabet Randers Øst ApS

Revisor

Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Sommervej 31C
8210 Aarhus V

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 15. marts 2016 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Kommanditselskabets formål er at investere i erhvervsejendomme og dermed beslægtet virksomhed. Kommanditselskabet blev stiftet den 21. december 2009 og har siden erhvervet ejendommene:

- Matr. nr. 5q, Romalt By, Kristrup, 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 819 t.kr. mod 824 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.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Randers Øst er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. 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 anskaffelsessum inklusiv købsomkostninger.

Ejendommene måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for det kommende år. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. 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".

Ejendommene 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 nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

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

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning	1.288.119	1.262.858
Andre eksterne omkostninger	-70.651	-56.889
1 Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-1.162	-1.325
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	20.191	291.932
Driftsresultat	1.236.497	1.496.576
3 Andre finansielle omkostninger	-417.412	-672.285
Årets resultat	819.085	824.291
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	819.085	824.291
Disponeret i alt	819.085	824.291

Balance 31. december

Aktiver	2015	2014
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
4 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>
Aktiver i alt	<u>17.441.030</u>	<u>17.441.030</u>

Balance 31. december

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
Passiver		
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	1.920.000	1.920.000
6 Overført resultat	1.800.592	1.581.507
Egenkapital i alt	3.720.592	3.501.507
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	9.520.775	9.829.314
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	1.650.000	1.650.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	11.170.775	11.479.314
Kortfristet del af langfristet gæld	288.348	286.361
Gæld til pengeinstitutter	1.924.626	1.840.693
8 Anden gæld	336.689	333.155
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.549.663	2.460.209
Gældsforpligtelser i alt	13.720.438	13.939.523
Passiver i alt	17.441.030	17.441.030
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Eventualposter		

Noter

	2015 kr.	2014 kr.
1. Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		
Vedligeholdelse	0	585
Fællesudgifter	1.162	740
	1.162	1.325
2. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering gæld	20.191	291.932
	20.191	291.932
3. Andre finansielle omkostninger		
Vederlag komplementar	11.080	10.613
Andre renteomkostninger	406.332	661.672
	417.412	672.285
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2015	17.441.030	17.441.030
Kostpris 31. december 2015	17.441.030	17.441.030
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	17.441.030	17.441.030

Ejendommen måles på baggrund af en afkastbaseret dagsværdi. Ejendommens afkast beregnes på grundlag af det forventede driftsafkast i forhold til ejendommens opgjorte værdi med tillæg af deposita.

Ejendommens forventede driftsafkast er baseret på det kommende års husleje, herunder indregning af eventuel tomgang, med fradrag af ejendommens budgetterede ejendoms- og administrationsomkostninger.

Ejendommen er en retailsejendom, som er fuldt udlejet.

Noter

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 kr.
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	1.920.000	1.920.000
	1.920.000	1.920.000

Stamkapitalen består af 80 anparter a nominelt DKK 24.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Investorerne har i henhold til vedtægternes § 5 pligt til at indbetale op til 85% af årets skattemæssige underskud efter maksimale skattemæssige afskrivninger.

Der har ikke været ændringer i stamkapitalen i de seneste 5 år.

6. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	1.581.507	1.021.216
Udloddet resultat	-600.000	-264.000
Årets overførte overskud eller underskud	819.085	824.291
	1.800.592	1.581.507

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2015 kr.	Gæld i alt 31/12 2014 kr.
7. Gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	288.348	7.816.907	9.809.123	10.115.675
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	1.650.000	1.650.000	1.650.000
	288.348	9.466.907	11.459.123	11.765.675

Noter

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 kr.
8. Anden gæld		
Moms	155.165	155.716
Anden gæld	26.005	26.479
Mellemregning med lejer	0	1.661
Gæld komplementar	155.519	149.299
	<u>336.689</u>	<u>333.155</u>

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, DKK 11.459.123, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør DKK 17.441.030.

Matr.nr. 5q, Romalt By, Krstrup, 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

10. 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 17.395.