

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 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. marts 2017.

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 2016 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Balance | 9 |
| Noter | 11 |

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 15. februar 2017

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 2016 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 15. februar 2017

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

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

Det ordinære resultat efter skat udgør 840 t.kr. mod 819 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 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 anskaffelsessum inklusiv købsomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige netto-pengestrømme fordelt 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".

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 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> | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|---|------------------|------------------|
| Nettoomsætning | 1.313.882 | 1.288.119 |
| Andre eksterne omkostninger | -62.470 | -70.651 |
| 1 Omkostninger vedrørende investeringsejendomme | -1.440 | -1.162 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 0 | 20.191 |
| Resultat før finansielle poster | 1.249.972 | 1.236.497 |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger | -410.414 | -417.412 |
| Årets resultat | 839.558 | 819.085 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 839.558 | 819.085 |
| Disponeret i alt | 839.558 | 819.085 |

Balance 31. december

| Aktiver | | | |
|----------------------|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u> | | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
| Anlægsaktiver | | | |
| 3 | 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

| Passiver | | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|---------------------------|--|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u> | | | |
| Egenkapital | | | |
| 4 | Virksomhedskapital | 1.920.000 | 1.920.000 |
| 5 | Overført resultat | <u>2.400.150</u> | <u>1.800.592</u> |
| | Egenkapital i alt | <u>4.320.150</u> | <u>3.720.592</u> |
| Gældsforpligtelser | | | |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 9.230.427 | 9.520.775 |
| | Kreditinstitutter i øvrigt | <u>1.650.000</u> | <u>1.650.000</u> |
| | Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>10.880.427</u> | <u>11.170.775</u> |
| 6 | Gældsforpligtelser | 290.348 | 288.348 |
| | Gæld til pengeinstitutter | 1.588.888 | 1.924.626 |
| 7 | Anden gæld | <u>361.217</u> | <u>336.689</u> |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>2.240.453</u> | <u>2.549.663</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>13.120.880</u> | <u>13.720.438</u> |
| | Passiver i alt | <u>17.441.030</u> | <u>17.441.030</u> |
| 8 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 9 | Eventualposter | | |

Noter

| | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|---|--------------------------|--------------------------|
| 1. Omkostninger vedrørende investeringsejendomme | | |
| Fællesudgifter | <u>1.440</u> | <u>1.162</u> |
| | <u>1.440</u> | <u>1.162</u> |
| 2. Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Vederlag komplementar | 11.542 | 11.080 |
| Andre finansielle omkostninger | <u>398.872</u> | <u>406.332</u> |
| | <u>410.414</u> | <u>417.412</u> |
| 3. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris 1. januar 2016 | <u>17.441.030</u> | <u>17.441.030</u> |
| Kostpris 31. december 2016 | <u>17.441.030</u> | <u>17.441.030</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016 | <u>17.441.030</u> | <u>17.441.030</u> |

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 retailejendom, som er fuldt udlejet.

Noter

| | <u>31/12 2016</u> | <u>31/12 2015</u> | | |
|--|-----------------------------|--------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 4. Virksomhedskapital | | | | |
| Virksomhedskapital 1. januar 2016 | 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 vedtægternes § 5 pligt til at indbetale op til 85% af årets skattemæssige underskud efter maksimale skattemæssige afskrivninger.</p> <p>Der har ikke været ændringer i stamkapitalen i de seneste 5 år.</p> | | | | |
| 5. Overført resultat | | | | |
| Overført resultat 1. januar 2016 | 1.800.592 | 1.581.507 | | |
| Udloddet resultat | -240.000 | -600.000 | | |
| Årets overførte overskud eller underskud | 839.558 | 819.085 | | |
| | 2.400.150 | 1.800.592 | | |
| 6. Gældsforpligtelser | | | | |
| | <u>Afdrag første år</u> | <u>Restgæld efter 5 år</u> | <u>Gæld i alt 31/12 2016</u> | <u>Gæld i alt 31/12 2015</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | 290.348 | 6.943.124 | 9.520.775 | 9.809.123 |
| Kreditinstitutter i øvrigt | 0 | 1.650.000 | 1.650.000 | 1.650.000 |
| | 290.348 | 8.593.124 | 11.170.775 | 11.459.123 |
| 7. Anden gæld | | | | |
| Skyldig moms | | | 161.931 | 155.165 |
| Anden gæld | | | 36.345 | 26.005 |
| Mellemregning med lejer | | | 747 | 0 |
| Gæld komplementar | | | 162.194 | 155.519 |
| | | | 361.217 | 336.689 |

Noter

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, DKK 11.170.775, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 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

9. 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 17.830.