

# **K/S Randers Øst**

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

CVR-nr. 32 66 43 85

## **Årsrapport**

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. marts 2020.

---

**Bendt Mortensen**  
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 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 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 4. marts 2020

### Bestyrelse

Peter Loch

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 2019 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 4. marts 2020

### Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Jakob Westerdahl

statsautoriseret revisor  
mne31449

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

K/S Randers Øst  
c/o Crescendo A/S  
Chr. X's Vej 56  
8260 Viby J

Telefon: 87 33 44 88  
Telefax: 87 33 44 89  
Hjemmeside: [www.crescendo.dk](http://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

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.330 t.kr. mod 1.308 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.058 t.kr. mod 944 t.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>1.330.152</b>	<b>1.307.525</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	58.970	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-330.650</u>	<u>-363.928</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>1.058.472</u></b>	<b><u>943.597</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	<u>1.058.472</u>	<u>943.597</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>1.058.472</u></b>	<b><u>943.597</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendomme	<u>17.500.000</u>	<u>17.441.030</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>17.500.000</u>	<u>17.441.030</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>17.500.000</u></b>	<b><u>17.441.030</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>7.056</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>7.056</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>7.056</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>17.500.000</u></b>	<b><u>17.448.086</u></b>



## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		
Note	2019	2018
<b>Egenkapital</b>		
3 Virksomhedskapital	1.920.000	1.920.000
4 Overført resultat	4.787.687	3.729.215
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>6.707.687</b>	<b>5.649.215</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	7.771.695	8.645.698
Kreditinstitutter i øvrigt	1.650.000	1.650.000
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.421.695	10.295.698
5 Kortfristet del af langfristet gæld	871.974	292.364
Gæld til pengeinstitutter	109.589	819.361
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	10.500
Anden gæld	389.055	380.948
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.370.618	1.503.173
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>10.792.313</b>	<b>11.798.871</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>17.500.000</b>	<b>17.448.086</b>
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualposter		

## Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Vederlag komplementar	12.865	12.351
Andre finansielle omkostninger	317.785	351.577
	<b><u>330.650</u></b>	<b><u>363.928</u></b>
	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2019	17.441.030	17.441.030
<b>Kostpris 31. december 2019</b>	<b><u>17.441.030</u></b>	<b><u>17.441.030</u></b>
Årets regulering til dagsværdi	58.970	0
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2019</b>	<b><u>58.970</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b><u>17.500.000</u></b>	<b><u>17.441.030</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.

Ejendommen er en retailejendom, som er fuldt udlejet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er anvendt en afkastprocent på 7,83% (2018: 7,68 %)

## Noter

---

### 2. Investeringsejendomme (fortsat)

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 på 0,25% vil reducere dagsværdien til 16.961 t.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,25% vil forhøje dagsværdien til 18.084 t.kr.

### 3. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2019	1.920.000	1.920.000
	<u>1.920.000</u>	<u>1.920.000</u>

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

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

### 4. Overført resultat

Overført resultat 1. januar 2019	3.729.215	3.025.618
Udloddet resultat	0	-240.000
Årets overførte overskud eller underskud	1.058.472	943.597
	<u>4.787.687</u>	<u>3.729.215</u>

### 5. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2019	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2019	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	8.643.669	871.974	7.771.695	4.300.757
Kreditinstitutter i øvrigt	1.650.000	0	1.650.000	1.155.000
	<u>10.293.669</u>	<u>871.974</u>	<u>9.421.695</u>	<u>5.455.757</u>

## Noter

---

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, DKK 10.293.669, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 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

### 7. 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 19.202.

## 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

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

### 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 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, Kristrup, beliggende Romalt Boulevard 22B, 8960 Randers SØ, værdiansættes i første regnskabsår til anskaffelsessum inklusiv købsomkostninger.

Ejendommen 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".

Ejendommen 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 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.

## 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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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