

K/S Randers Øst

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

CVR-nr. 32 66 43 85

Årsrapport

2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. februar 2023.

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 2022	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 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 2022 samt af re-sultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 16. februar 2023

Bestyrelse

Peter Locht
Formand

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 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 16. februar 2023

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Morten Ryberg Nielsen

statsautoriseret revisor
mne33221

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

CVR-nr.: 32 66 43 85

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Peter Locht, Formand
Niels Christian Leth Nielsen
Marianne Lund

Komplementar

Randers Øst Komplementar ApS

Revisor

Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
Sommervej 31C
8210 Aarhus V

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets formål er at investere i erhvervsjendomme 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 1.394 t.kr. mod 1.368 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.301 t.kr. mod 1.459 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Væsentlig fejl i regnskabet

Det er konstateret, at den ikke indbetalte vedtægtsmæssige forpligtelser tidligere er blevet medregnet under egenkapitalen. Dette er korrigeret i indeværende år, ligesom sammenligningstal er korrigeret. Egenkapitalen i 2022 og 2021 er steget med DKK 1.541.464, ligesom aktiver og hermed balancesummen er forøget med tilsvarende beløb i både 2022 og 2021. Fejlen har ikke påvirket resultatet i hverken 2022 og 2021.

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>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttofortjeneste	1.393.846	1.367.570
Værdiregulering af investeringsejendomme	100.000	300.000
Driftsresultat	1.493.846	1.667.570
Øvrige finansielle omkostninger	-192.758	-208.704
Årets resultat	1.301.088	1.458.866
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.301.088	1.458.866
Disponeret i alt	1.301.088	1.458.866

Balance 31. december

Aktiver		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Note			
Anlægsaktiver			
1	Investeringsejendom	<u>18.100.000</u>	<u>18.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>18.100.000</u>	<u>18.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>18.100.000</u>	<u>18.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	6.687	0
	Krav på indbetaling af virksomhedskapital	<u>1.541.464</u>	<u>1.541.464</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.548.151</u>	<u>1.541.464</u>
	Likvide beholdninger	<u>230.884</u>	<u>223.992</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.779.035</u>	<u>1.765.456</u>
	Aktiver i alt	<u>19.879.035</u>	<u>19.765.456</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Note			
Egenkapital			
2	Virksomhedskapital	1.920.000	1.920.000
	Vedtægtsmæssige reserver	1.541.464	1.541.464
	Overført resultat	8.418.707	7.342.619
	Egenkapital i alt	<u>11.880.171</u>	<u>10.804.083</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	5.162.841	6.032.841
	Anden gæld	1.320.000	1.485.000
3	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.482.841</u>	<u>7.517.841</u>
3	Kortfristet del af langfristet gæld	1.035.000	1.033.579
	Anden gæld	481.023	409.953
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.516.023</u>	<u>1.443.532</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>7.998.864</u>	<u>8.961.373</u>
	Passiver i alt	<u>19.879.035</u>	<u>19.765.456</u>
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5	Eventualposter		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksom- hedskapital	Vedtægts- mæssige re- server	Ikke indbetalt vedtægtsm- ssige reserve	Overført re- sultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	1.920.000	1.541.464	-1.541.464	6.108.753	8.028.753
Regulering af væsentlig ændring	0	0	1.541.464	0	1.541.464
Korrigeret egenkapital 1. januar 2021	1.920.000	1.541.464	0	6.108.753	9.570.217
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	0	1.233.866	1.233.866
Egenkapital 1. januar 2022	1.920.000	1.541.464	0	7.342.619	10.804.083
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	0	1.076.088	1.076.088
	1.920.000	1.541.464	0	8.418.707	11.880.171

Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
1. Investeringsejendom		
Kostpris 1. januar 2022	17.441.030	17.441.030
Kostpris 31. december 2022	17.441.030	17.441.030
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	558.970	258.970
Årets regulering til dagsværdi	100.000	300.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2022	658.970	558.970
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	18.100.000	18.000.000

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. 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.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er anvendt en afkastprocent på 8,16% (2021: 7,88%)

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. 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 17.560 t.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,25% vil forhøje dagsværdien til 18.670 t.kr.

2. Virksomhedskapital

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.

Noter

3. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2022	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2022	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	6.032.841	870.000	5.162.841	1.712.701
Anden gæld	1.485.000	165.000	1.320.000	660.000
	7.517.841	1.035.000	6.482.841	2.372.701

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 7.517.841, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør DKK 18.100.000.

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
- Anden hæftelse DKK 30.000

5. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser.

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.

Med undtagelse af den nedenfor beskrevne korrektion, er årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Væsentlig fejl i regnskabet

Det er konstateret, at den ikke indbetalte vedtægtsmæssige forpligtelser tidligere er blevet medregnet under egenkapitalen. Dette er korrigeret i indeværende år, ligesom sammenligningstal er korrigeret. Egenkapitalen i 2022 og 2021 er steget med DKK 1.541.464, ligesom aktiver og hermed balancesummen er forøget med tilsvarende beløb i både 2022 og 2021. Fejlen har ikke påvirket resultatet i hverken 2022 og 2021.

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, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

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

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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

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