

K/S Lucernevej, Randers

c/o Crescendo A/S, Sønderhøj 8, 3, 8260 Viby J

CVR-nr. 30 90 70 27

Årsrapport

2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. februar 2026.

Bendt Mortensen
Dirigent

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2025 for K/S Lucernevej, Randers.

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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2025 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 25. februar 2026

Bestyrelse

Niels Christian Leth Nielsen
Formand

Bo Strandbygaard Jørgensen

Carsten Møller

Til kommanditisterne i K/S Lucernevej, Randers

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Lucernevej, Randers for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 25. februar 2026

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Morten Ryberg Nielsen

statsautoriseret revisor
mne33221

Selskabet

K/S Lucernevej, Randers
c/o Crescendo A/S
Sønderhøj 8, 3
8260 Viby J

CVR-nr.: 30 90 70 27
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Niels Christian Leth Nielsen, Formand
Bo Strandbygaard Jørgensen
Carsten Møller

Komplementar

Lucernevej, Randers Komplementar ApS

Revisor

Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
Sommervej 31C
8210 Aarhus V

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets formål er at investere i erhvervsejendomme og dermed beslægtet virksomhed. Kommanditselskabet blev stiftet den 4. oktober 2007 og har siden erhvervet ejendommen:

- Matr. nr. 534 E, Randers Markjorder, beliggende Lucernevej 83, 8920 Randers NV.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 1.480 t.kr. mod 1.270 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -332 t.kr. mod 3.329 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indstruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Bruttofortjeneste	1.480.426	1.269.946
Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.243.590	2.883.590
Resultat af primær drift	236.836	4.153.536
Øvrige finansielle omkostninger	-568.518	-824.992
Årets resultat	-331.682	3.328.544
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	3.328.544
Disponeret fra overført resultat	-331.682	0
Disponeret i alt	-331.682	3.328.544

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	20.000.000	21.300.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>20.000.000</u>	<u>21.300.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>20.000.000</u>	<u>21.300.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	254.322	31.093
Andre tilgodehavender	57.208	37.500
Krav på indbetaling af virksomhedskapital	2.934.172	2.823.753
Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>72.625</u>
Tilgodehavender i alt	<u>3.245.702</u>	<u>2.964.971</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>3.245.702</u>	<u>2.964.971</u>
Aktiver i alt	<u>23.245.702</u>	<u>24.264.971</u>

Balance 31. december

Passiver

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Egenkapital		
3 Virksomhedskapital	1.500.000	1.500.000
Øvrige reserver	5.534.172	5.423.753
Overført resultat	2.548.744	2.880.426
Egenkapital i alt	<u>9.582.916</u>	<u>9.804.179</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	10.436.006	11.214.006
Deposita	764.560	757.930
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>11.200.566</u>	<u>11.971.936</u>
4 Kortfristet del af langfristet gæld	778.000	759.644
Gæld til pengeinstitutter	1.134.898	1.221.409
Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.805	127.972
Anden gæld	534.517	379.831
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.462.220</u>	<u>2.488.856</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>13.662.786</u>	<u>14.460.792</u>
Passiver i alt	<u>23.245.702</u>	<u>24.264.971</u>

- 1 Medarbejderforhold
- 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Øvrige reserver	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	1.500.000	4.885.400	-448.118	5.937.282
Henlagt af årets resultat	0	0	3.328.544	3.328.544
Årets indbetalingsforpligtelse	0	538.353	0	538.353
Egenkapital 1. januar 2025	1.500.000	5.423.753	2.880.426	9.804.179
Henlagt af årets resultat	0	0	-331.682	-331.682
Årets indbetalingsforpligtelse	0	110.419	0	110.419
	1.500.000	5.534.172	2.548.744	9.582.916

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
1. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2025	31.930.550	31.714.140
Tilgang i årets løb	0	216.410
Afgang i årets løb	<u>-56.410</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>31.874.140</u>	<u>31.930.550</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2025	-10.630.550	-13.514.140
Årets regulering til dagsværdi	<u>-1.243.590</u>	<u>2.883.590</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2025	<u>-11.874.140</u>	<u>-10.630.550</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u>20.000.000</u>	<u>21.300.000</u>

Virksomhedens investeringsejendomme består af 1 retallejendom på i alt 2.575 m² beliggende i Randers NV.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt
 +/- Reguleringer til lejen
 - Driftsomkostninger
 = Reguleret driftsresultat
 / Afkastprocent
 + Deposita og forudbetalt leje

2. Investeringsejendomme (fortsat)

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.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
Afkastkrav, erhverv (%)	7,75	7,25
Tomgangsprocent, erhverv (%)	0	0
Gennemsnitlig resterende lejeperiode (år)	3,58	4,58

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 20.000 t.kr. pr. 31. december 2025. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,25 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 540 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 706 t.kr.

3. Virksomhedskapital

Stamkapitalen består af 80 anparter a nominelt DKK 18.750 kr. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Investorerne har i henhold til vedtægternes §5 pligt til at indbetale op til 60% af årets skattemæssige underskud efter maksimale skattemæssige afskrivninger

4. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt</u>	<u>Kortfristet del af lang-</u>	<u>Langfristet</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>31/12 2025</u>	<u>fristet gæld</u>	<u>gæld</u>	<u>efter 5 år</u>
	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2025</u>
Gæld til realkreditinstitutter	11.214.006	778.000	10.436.006	7.123.006
Deposita	764.560	0	764.560	0
	<u>11.978.566</u>	<u>778.000</u>	<u>11.200.566</u>	<u>7.123.006</u>

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 11.214 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 20.000 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 1.135 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 20.000 t.kr.

- Pantebrev stort DKK 16.933.000
- Ejerpantebrev stort DKK 10.950.000

6. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

	t.kr.
Andre kontraktlige forpligtelser	<u>19</u>
Kontraktlige forpligtelser i alt	<u>19</u>
Eventualforpligtelser i alt	<u>0</u>
Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser i alt	<u>19</u>

Andre kontraktlige forpligtelser:

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 t.kr. 19.

Årsrapporten for K/S Lucernevej, Randers 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 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 samt eksterne omkostninger.

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 omfatter omkostninger 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 til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle omkostninger indeholder renter. Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Balancen**Investeringsejendomme**

Ejendommen matr. nr. 354 E, Randers Markjorder, beliggende Lucernevej 83, 8920 Randers NV, værdiansættes i første regnskabsår til anskaffelsessum inklusiv købsomkostninger.

Ejendomme 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 er fastsat af ledelsen danner 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.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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 Lucernevej, Randers ikke er et selvstændigt skattesubjekt, omfatter årsrapporten ikke skat af selskabets driftsresultat.

Gældsforpligtelse

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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