

K/S Lucernevej, Randers

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

CVR-nr. 30 90 70 27

Årsrapport

2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. februar 2025.

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 2024	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 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 2024 samt af re-sultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 24. februar 2025

Bestyrelse

Niels Christian Leth Nielsen
Formand

Bo Strandbygaard Jørgensen

Carsten Møller

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kommanditisterne i K/S Lucernevej, Randers

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Lucernevej, Randers for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 revisors 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 24. februar 2025

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Morten Ryberg Nielsen

statsautoriseret revisor
mne33221

Selskabsoplysninger

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

Ledelsesberetning

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

Årets bruttofortjeneste udgør 1.270 t.kr. mod 1.333 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 3.329 t.kr. mod -6.706 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

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>2024</u>	<u>2023</u>
Bruttofortjeneste	1.269.946	1.332.505
Værdiregulering af investeringsejendomme	2.883.590	-7.300.000
Resultat før finansielle poster	4.153.536	-5.967.495
Øvrige finansielle omkostninger	-824.992	-738.249
Årets resultat	3.328.544	-6.705.744
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	3.328.544	0
Disponeret fra overført resultat	0	-6.705.744
Disponeret i alt	3.328.544	-6.705.744

Balance 31. december

Aktiver		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Note			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	<u>21.300.000</u>	<u>18.200.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>21.300.000</u>	<u>18.200.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>21.300.000</u>	<u>18.200.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	31.093	0
	Andre tilgodehavender	37.500	37.500
	Krav på indbetaling af virksomhedskapital	2.823.753	2.785.400
	Periodeafgrænsningsposter	<u>72.625</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>2.964.971</u>	<u>2.822.900</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.964.971</u>	<u>2.822.900</u>
	Aktiver i alt	<u>24.264.971</u>	<u>21.022.900</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	1.500.000	1.500.000
	Øvrige reserver	5.423.753	4.885.400
	Overført resultat	2.880.426	-448.118
	Egenkapital i alt	9.804.179	5.937.282
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	11.214.006	11.974.520
	Deposita	757.930	645.430
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	11.971.936	12.619.950
4	Kortfristet del af langfristet gæld	759.644	648.000
	Gæld til pengeinstitutter	1.221.409	1.200.184
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	127.972	46.827
	Anden gæld	379.831	570.657
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.488.856	2.465.668
	Gældsforpligtelser i alt	14.460.792	15.085.618
	Passiver i alt	24.264.971	21.022.900
6	Oplysninger om dagsværdi		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7	Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Øvrige reserver	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	500.000	4.550.544	6.257.626	11.308.170
Kontant kapitaludvidelse	1.000.000	0	0	1.000.000
Henlagt af årets resultat	0	0	-6.705.744	-6.705.744
Årets indbetalingsforpligtelse	0	334.856	0	334.856
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
	1.500.000	5.423.753	2.880.426	9.804.179

Noter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2024	31.714.140	31.714.140
Tilgang i årets løb	<u>216.410</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2024	<u>31.930.550</u>	<u>31.714.140</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2024	-13.514.140	-6.214.140
Årets regulering til dagsværdi	<u>2.883.590</u>	<u>-7.300.000</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2024	<u>-10.630.550</u>	<u>-13.514.140</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u>21.300.000</u>	<u>18.200.000</u>

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

Investeringsejendommen 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

Noter

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 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
Afkastkrav, erhverv (%)	7,25	7

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommen udgør 21.300 t.kr. pr. 31. december 2024. 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 vil dagsværdien falde til 20.634 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien til 22.058 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

Noter

4. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2024</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2024</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	11.973.650	759.644	11.214.006	7.980.503
Deposita	757.930	0	757.930	757.930
	<u>12.731.580</u>	<u>759.644</u>	<u>11.971.936</u>	<u>8.738.433</u>

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 11.974 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 21.300 t.kr.

- Pantebrev stort DKK 16.933.000
- Ejerpantebrev stort DKK 10.950.000

6. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2024	<u>18.300.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>2.810.965</u>

7. Eventualposter

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 21.724.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 ejendommenes 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".

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.

Selskabsskat og udskudt skat

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

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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