K/S Dansk Retail

c/o InvestorService A/S
Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2013

(8. regnskabsår)

CVR nr. 29 53 66 27

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den / 2014

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december 2013 - Aktiver	10
Balance pr. 31. december 2013 - Passiver	11
Noter	12 - 15

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapport for 2013 for K/S Dansk Retail.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2013.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og af selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. marts 2014

I bestyrelsen:

Kim Lang Sørensen (formand)

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Dansk Retail

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Dansk Retail for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser som nødvendig for at udarbejde et årsregnskab, uden væsentlig fejlinformation, uanset om det skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale revisionsstandarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor internkontrol, der er relevante for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, og den finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger om forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note 13 omhandlende usikkerhed og måling. Det fremgår heraf, at der er usikkerhed forbundet med målingen af selskabets investeringsejendomme.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handliger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hellerup, den 26. marts 2014

Crowe Horwath

Lasse Nørgård
Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Dansk Retail c/o InvestorService A/S Amaliegade 27 1256 København K	
	CVR-nr.:	29 53 66 27
	Hjemsted:	København
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Komplementar	Komplementarselskabet Dansk Retail ApS	
Bestyrelse	Kim Lang Sørensen (formand)	
Selskabsadm.	InvestorService A/S Amaliegade 27 1256 København K	
Revision	Crowe Horwath Statsautoriseret Revisionsinteressentskab Rygårds Alle 104 2900 Hellerup	

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af 3 danske ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat ekskl. dagsværdiregulering udgør t.dkk. 789.

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2013 udgør t.kr. 641.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Som grundlag herfor har ledelsen indhentet eksterne indikationer af markedsmæssige afkast af tilsvarende ejendomme i forbindelse med målingen af investeringsejendommenes værdi pr. 31. december 2013. På grund af de aktuelle forhold på finans- og ejendomsmarkedet, herunder få handler er det efter ledelsens opfattelse dog vanskeligst at fastsætte relevante afkastkrav. Årets værdiregulering af to af ejendommene er baseret på et vægtet afkastkrav på mellem 7 % og 8 % for 2013, mens den sidste er baseret på købsoption.

En ændring af afkastkravet opad- eller nedadgående retning med 0,5% vil påvirke værdien af ejendommene med ca. -1,0 mio. kr. henholdsvis ca. 1,1 mio. kr.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår i forlængelse af resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt
Årsrapporten for K/S Dansk Retail for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedsagen som følger:

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 og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelse

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt med de tilpasninger som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

Lejeindtægter
Lejeindtægter er indregnet som periodiseret leje.

Driftsomkostninger
Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikring og vedligeholdelse, i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af lejer.

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

Finansiering
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt kursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger samt kurstab.

Skat
Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

BALANCEN

Anlægsaktiver
Investeringsejendomme måles til dagsværdi fastsat på baggrund af markedsforholdene på balancedagen. Opgørelsen af dagsværdi foretages af ledelsen i samarbejde med rådgivere i ejendomsbranchen.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender
Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Gældsforpligtelser
De med investeringsejendommen forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi. Dagsværdien på obligationslån er fastsat til kursværdien af de underliggende obligationer.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar - 31. december 2013

	Note	2013 dkk	2012 dkk
Lejeindtægter	1	1.689.119	2.795.175
Driftsomkostninger	2	-354.195	-351.038
Nettoleje		**1.334.924**	**2.444.137**
Administrationsomkostninger	3	-193.373	-170.260
Resultat før finansielle poster		**1.141.551**	**2.273.877**
Finansielle indtægter	4	0	71.920
Finansielle omkostninger	5	-352.113	-1.843.960
Resultat før dagsværdiregulering m.v.		**789.438**	**501.837**
Tab ved salg af ejendom	6	0	-2.525.396
Værdireguleringer	6	-1.303.759	-8.825.152
ÅRETS RESULTAT		**-514.321**	**-10.848.711**
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-514.321	-10.848.711
		-514.321	**-10.848.711**

BALANCE PR. 31. december 2013

AKTIVER

	Note	31.12.2013 dkk	31.12.2012 dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	7	19.300.000	20.660.000
Materielle anlægsaktiver i alt		19.300.000	20.660.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT		19.300.000	20.660.000
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	8	4.574	0
Tilgodehavender i alt		4.574	0
Likvide beholdninger		429.704	624.456
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		434.278	624.456
AKTIVER I ALT		**19.734.278**	**21.284.456**

BALANCE PR. 31. december 2013

PASSIVER

	Note	31.12.2013 dkk	31.12.2012 dkk
Egenkapital			
Kommanditkapitalen udgør kr. 33.000.000.			
Kontant andel af kommanditkapital		32.416.810	33.000.000
Overført resultat		-31.775.557	-31.261.236
EGENKAPITAL I ALT	9	641.253	1.738.764
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld og kreditinstitutter	10	18.756.374	19.276.944
Langfristede gældsforpligtelser i alt		18.756.374	19.276.944
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld	10	0	0
Anden gæld	11	336.651	268.748
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		336.651	268.748
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		19.093.025	19.545.692
PASSIVER I ALT		**19.734.278**	**21.284.456**
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	12		
Usikkerhed ved indregning og måling	13		

NOTER

		2013 dkk	2012 dkk
1	**Lejeindtægter**		
	Lejeindtægter i alt	**1.689.119**	**2.795.175**

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftaler med to supermarkeder samt en bagerbutik. Lejen for de tre lejemål udgør p.t årligt t.dkk 1.529.

2	**Driftsomkostninger**		
	Vedligeholdelse af ejendom	23.800	22.500
	Andel varme og fællesudgifter	9.595	0
	Ejendomsadmistration	90.182	92.645
	Skatter og afgifter	140.676	158.907
	Bygningsforsikring	25.214	39.300
	Udlejningsomkostninger	55.650	8.950
	Konsulentbistand	6.660	25.000
	Gebyrer, PBS, bank m.v.	2.418	3.736
	Driftsomkostninger i alt	**354.195**	**351.038**
3	**Administrationsomkostninger**		
	Selskabsadministration	114.446	110.404
	Advokathonorar	8.600	9.000
	Revision	53.500	42.500
	Bestyrelsesansvarsforsikring	4.212	4.795
	Øvrige omkostninger	12.615	3.561
	Administrationsomkostninger i alt	**193.373**	**170.260**
4	**Finansielle indtægter**		
	Renter, kreditinstitutter	0	13
	Renter, mellemregning Vagner Holding A/S	0	71.907
	Finansielle indtægter i alt	**0**	**71.920**
5	**Finansielle omkostninger**		
	Renter, prioritetslån, Nordea	342.133	454.388
	Renter, prioritetslån, FIH	0	95.458
	Renter, lån Vagner Holding A/S	0	907.409
	Renter, lån HFI Invest A/S	2.481	255.154
	Renter, komplementarselskab	7.499	7.487
	Omkostninger ved indfrielse af lån	0	122.180
	Øvrige finansielle omkostninger	0	1.884
	Finansielle omkostninger i alt	**352.113**	**1.843.960**

NOTER

		2013 dkk	2012 dkk
6	**Avance ved salg af ejendom**		
	Regnskabsmæssigt tab ved salg af ejendom	0	-2.525.396
	Regulering til dagsværdier		
	Regulering ejendom til dagsværdi, jf. note 7	-1.360.000	-8.770.249
	Kursregulering langfristet gæld, jf. note 10	56.241	-54.903
	Regulering til dagsværdier i alt	**-1.303.759**	**-8.825.152**
7	**Investeringsejendom**		
	Anskaffelsessum primo	35.061.623	45.367.490
	Årets til- / afgang	0	-10.305.867
	Anskaffelsessum ultimo	35.061.623	35.061.623
	Regulering til dagsværdi primo	-14.401.623	-6.567.490
	Tilbageførsel vedrørende afgang	0	936.116
	Årets regulering	-1.360.000	-8.770.249
	Regulering til dagsværdi ultimo	-15.761.623	-14.401.623
	Dagsværdi pr. 31.12	**19.300.000**	**20.660.000**
	Afkastkrav (gennemsnitlig)	7,5%	7,7%
8	**Andre tilgodehavender**		
	Tilgodehavende, fællesomkostninger	4.574	0
	Andre tilgodehavender i alt	**4.574**	**0**

NOTER

		2013 dkk	2012 dkk
9	**Egenkapital**		
	Stamkapitalen udgør:		
	330 kommanditanparter á kr. 100.000, ultimo	33.000.000	33.000.000
	Den kontante andel af stamkapital udgør:		
	330 kommanditanparter á kr. 9.245, primo	33.000.000	3.051.000
	Ændring i året	-583.190	29.949.000
	330 kommanditanparter á kr. 100.000, ultimo	32.416.810	33.000.000
	Resthæftelse i alt	583.190	0
	Pr. anpart	1.767	0
	Overført resultat		
	Overført resultat, primo	-31.261.236	-20.412.525
	Overført af årets resultat	-514.321	-10.848.711
	Overført resultat, ultimo	-31.775.557	-31.261.236
	Egenkapital i alt	**641.253**	**1.738.764**
10	**Prioritetsgæld og kreditinstitutter**		
	Prioritetslån, Nordea Bank Danmark	18.747.000	18.747.000
	Lån, HFI Invest A/S	0	464.329
	Langfristede gældsforpligtelser, nominelt	18.747.000	19.211.329
	Kursregulering primo	65.615	172.221
	Årets kursregulering	-56.241	-106.606
	Kursregulering ultimo	9.374	65.615
	Kursværdi pr. 31.12	**18.756.374**	**19.276.944**
	Langfristet del:		
	Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	17.392.589	18.123.448
	Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	1.363.785	1.153.496
	Langfristet del, i alt	18.756.374	19.276.944
	Kortfristet del:		
	Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	0

NOTER

		2013 dkk	2012 dkk
11	**Anden gæld**		
	Mellemregning Komplementarselskabet Dansk Retail ApS	107.487	107.318
	Skyldig moms	84.785	116.767
	Deposita	56.700	0
	Skyldige omkostninger	87.679	44.663
	Anden gæld i alt	**336.651**	**268.748**

12 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.kr. 19.300 er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

Andre forpligtelser

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapport og noter.

13 Usikkerhed ved indregning og måling.

Investeringsejendomme måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Som grundlag herfor har ledelsen indhentet eksterne indikationer af markedsmæssige afkast af tilsvarende ejendomme i forbindelse med målingen af investeringsejendommenes værdi pr. 31. december 2013. På grund af de aktuelle forhold på finans- og ejendomsmarkedet, herunder få handler er det efter ledelsens opfattelse dog vanskeligst at fastsætte relevante afkastkrav. Årets værdiregulering af to af ejendommene er baseret på et vægtet afkastkrav på mellem 7 % og 8 % for 2013, mens den sidste er baseret på købsoption.

En ændring af afkastkravet opad- eller nedadgående retning med 0,5% vil påvirke værdien af ejendommene med ca. -1,0 mio. kr. henholdsvis ca. 1,1 mio. kr.