K/S Dansk Retail

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

Årsrapport for 2015

(10. regnskabsår)

CVR nr. 29 53 66 27

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 3. maj 2016

Christian I.D. Johansen
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december 2015 - Aktiver	10
Balance pr. 31. december 2015 - Passiver	11
Noter	12 - 15

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapport for 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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 1. april 2016

I bestyrelsen:

Ole Vagner

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 2015 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 intern kontrol, 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger 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 1. april 2016

Crowe Horwath™

CVR.nr. 33 25 68 76

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	Ole Vagner	
Selskabsadm.	InvestorService A/S Amaliegade 27 1256 København K	
Revision	Crowe Horwath Statsautoriseret Revisionsinteressentskab Rygårds Alle 104 2900 Hellerup	
	CVR.nr.:	33 25 68 76

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af danske ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat ekskl. dagsværdiregulering udgør t.dkk. -332.

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk 361.

Selskabet har i starten af 2015 afhændet en ejendom således, at selskabet på nuværende tidspunkt ejer én ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har i starten af 2015 afhændet en ejendom således, at selskabet på nuværende tidspunkt ejer én ejendom, som er værdiansat til betinget købsaftale. Værdiansættelsen heraf er behæftet med en vis usikkerhed.

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 2015 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 2015

	Note	2015 dkk	2014 dkk
Lejeindtægter	1	226.866	1.265.650
Driftsomkostninger	2	-25.264	-212.735
Nettoleje		**201.602**	**1.052.915**
Administrationsomkostninger	3	-384.988	-430.750
Resultat før finansielle poster		**-183.386**	**622.165**
Finansielle indtægter	4	196	9.790
Finansielle omkostninger	5	-148.370	-337.498
Resultat før dagsværdiregulering m.v.		**-331.560**	**294.457**
Værdireguleringer	6	-601.171	358.469
ÅRETS RESULTAT		**-932.731**	**652.926**
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-932.731	652.926
		-932.731	**652.926**

BALANCE PR. 31. december 2015

AKTIVER

	Note	31.12.2015 dkk	31.12.2014 dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	7	2.900.000	10.750.000
Materielle anlægsaktiver i alt		**2.900.000**	**10.750.000**
ANLÆGSAKTIVER I ALT		**2.900.000**	**10.750.000**
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	8	61.709	4.614
Tilgodehavender i alt		**61.709**	**4.614**
Likvide beholdninger		**151.643**	**1.388.218**
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		**213.352**	**1.392.832**
AKTIVER I ALT		**3.113.352**	**12.142.832**

BALANCE PR. 31. december 2015

PASSIVER

	Note	31.12.2015 dkk	31.12.2014 dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 33.000.000.			
Kontant andel af Stamkapital		32.416.810	32.416.810
Overført resultat		-32.055.362	-31.122.631
EGENKAPITAL I ALT	9	**361.448**	**1.294.179**
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld og kreditinstitutter	10	2.487.786	10.528.905
Langfristede gældsforpligtelser i alt		**2.487.786**	**10.528.905**
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld	10	46.290	0
Anden gæld	11	201.953	319.748
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		15.875	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		**264.118**	**319.748**
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		**2.751.904**	**10.848.653**
PASSIVER I ALT		**3.113.352**	**12.142.832**
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	12		
Usikkerhed ved indregning og måling	13		

NOTER

		2015 dkk	2014 dkk
1	**Lejeindtægter**		
	Lejeindtægter i alt	**226.866**	**1.265.650**
	Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalerne.		
2	**Driftsomkostninger**		
	Vedligeholdelse af ejendom	4.355	13.059
	Andel varme og fællesudgifter	61.531	0
	Ejendomsadministration	44.778	69.974
	Skatter og afgifter	-115.000	17.525
	Bygningsforsikring	22.303	13.034
	Udlejningsomkostninger	2.700	48.900
	Konsulentbistand	630	43.608
	Øvrige driftsomkostninger	0	2.250
	Gebyrer, PBS, bank m.v.	3.967	4.385
	Driftsomkostninger i alt	**25.264**	**212.735**
3	**Administrationsomkostninger**		
	Selskabsadministration	120.239	117.307
	Advokathonorar	19.500	48.000
	Salgsomkostninger	224.530	238.203
	Revision	15.000	20.000
	Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	4.249
	Øvrige omkostninger	2.500	2.991
	Administrationsomkostninger i alt	**384.988**	**430.750**
4	**Finansielle indtægter**		
	Renter, kreditinstitutter	2	0
	Renter, obligationer	194	0
	Renter, øvrige	0	9.790
	Finansielle indtægter i alt	**196**	**9.790**
5	**Finansielle omkostninger**		
	Renter, prioritetslån, Nordea	72.353	296.626
	Renter, omprioriteringskonto, Nordea	18.606	0
	Renter, komplementarselskab	7.598	7.498
	Omkostninger ved indfrielse af lån	49.813	33.374
	Finansielle omkostninger i alt	**148.370**	**337.498**

NOTER

		2015 dkk	2014 dkk
6	**Værdireguleringer**		
	Avance/tab ejendom ved salg	0	500.000
	Regulering ejendom til dagsværdi, jf. note 7	-600.000	-150.000
	Kursregulering langfristet gæld, jf. note 10	-1.171	8.469
	Regulering til dagsværdier i alt	**-601.171**	**358.469**
7	**Investeringsejendom**		
	Anskaffelsessum primo	22.188.475	35.061.623
	Årets til- / afgang	-11.806.377	-12.873.148
	Anskaffelsessum ultimo	10.382.098	22.188.475
	Regulering til dagsværdi primo	-11.438.475	-15.761.623
	Tilbageførsel vedrørende afgang	4.556.377	4.473.148
	Årets regulering	-600.000	-150.000
	Regulering til dagsværdi ultimo	-7.482.098	-11.438.475
	Dagsværdi pr. 31.12	**2.900.000**	**10.750.000**
8	**Andre tilgodehavender**		
	Tilgodehavende moms	58.628	0
	Øvrige tilgodehavender	3.081	4.614
	Andre tilgodehavender i alt	**61.709**	**4.614**

NOTER

		2015 dkk	2014 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. 98.232, primo	32.416.810	32.416.810
	Ændring i året	0	0
	330 kommanditanparter á kr. 98.232, ultimo	32.416.810	32.416.810
	Resthæftelse i alt	583.190	583.190
	Pr. anpart	1.767	1.767
	Overført resultat		
	Overført resultat, primo	-31.122.631	-31.775.557
	Overført af årets resultat	-932.731	652.926
	Overført resultat, ultimo	-32.055.362	-31.122.631
	Egenkapital i alt	**361.448**	**1.294.179**
10	**Prioritetsgæld og kreditinstitutter**		
	Prioritetslån, Nordea Bank Danmark, nominelt	2.532.000	10.528.000
	Kursregulering primo	905	9.374
	Årets kursregulering	1.171	-8.469
	Kursregulering ultimo	2.076	905
	Kursværdi pr. 31.12	**2.534.076**	**10.528.905**
	Langfristet del:		
	Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	1.691.468	9.173.368
	Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	796.318	1.355.537
	Langfristet del, i alt	2.487.786	10.528.905
	Kortfristet del:		
	Forfalder inden 1 år efter statusdagen	46.290	0

NOTER

		2015 dkk	2014 dkk
11	**Anden gæld**		
	Mellemregning Komplementarselskabet Dansk Retail ApS	108.910	107.472
	Skyldig moms	0	33.004
	Skyldige fællesomkostninger	9.052	92.938
	Deposita	58.991	57.834
	Skyldige omkostninger	25.000	28.500
	Anden gæld i alt	**201.953**	**319.748**

12 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.kr. 2.900 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.

Selskabet har i starten af 2015 afhændet en ejendom således, at selskabet på nuværende tidspunkt ejer én ejendom, som er værdiansat til betinget købsaftale. Værdiansættelsen heraf er behæftet med en vis usikkerhed.