K/S Dansk Retail

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

Årsrapport for 2014

(9. regnskabsår)

CVR nr. 29 53 66 27

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den / 2015

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december 2014 - Aktiver	10
Balance pr. 31. december 2014 - Passiver	11
Noter	12 - 15

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapport for 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2014.

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 27. april 2015

I bestyrelsen:

Frederik Hedegård Knudsen

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 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger om forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note 13 omhandlende usikkerhed ved indregning 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 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 27. april 2015

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	Frederik Hedegård Knudsen	
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 danske ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat ekskl. dagsværdiregulering udgør t.dkk. 294.

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2014 udgør t.dkk 1.294.

Selskabet har i 2014 afhændet én ud af tre ejendomme. Derudover er der i starten af 2015 afhændet yderligere én ejendom således, at selskabet på nuværende tidspunkt ejer én ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har i året afhændet én ud af tre ejendomme med en gevinst på t.dkk 500. Derudover er der i starten af 2015 afhændet yderligere en ejendom således, at selskabet på nuværende tidspunkt ejer en ejendom, som er værdiansæt til indgået optionsaftale. 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 2014 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 2014

	Note	2014 dkk	2013 dkk
Lejeindtægter	1	1.265.650	1.689.119
Driftsomkostninger	2	-212.735	-354.195
Nettoleje		**1.052.915**	**1.334.924**
Administrationsomkostninger	3	-430.750	-193.373
Resultat før finansielle poster		**622.165**	**1.141.551**
Finansielle indtægter	4	9.790	0
Finansielle omkostninger	5	-337.498	-352.113
Resultat før dagsværdiregulering m.v.		**294.457**	**789.438**
Værdireguleringer	6	358.469	-1.303.759
ÅRETS RESULTAT		**652.926**	**-514.321**
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		652.926	-514.321
		652.926	**-514.321**

BALANCE PR. 31. december 2014

AKTIVER

	Note	31.12.2014 dkk	31.12.2013 dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	7	10.750.000	19.300.000
Materielle anlægsaktiver i alt		**10.750.000**	**19.300.000**
ANLÆGSAKTIVER I ALT		**10.750.000**	**19.300.000**
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	8	4.614	4.574
Tilgodehavender i alt		**4.614**	**4.574**
Likvide beholdninger		**1.388.218**	**429.704**
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		**1.392.832**	**434.278**
AKTIVER I ALT		**12.142.832**	**19.734.278**

BALANCE PR. 31. december 2014

PASSIVER

	Note	31.12.2014 dkk	31.12.2013 dkk
Egenkapital			
Kommanditkapitalen udgør kr. 33.000.000.			
Kontant andel af kommanditkapital		32.416.810	32.416.810
Overført resultat		-31.122.631	-31.775.557
EGENKAPITAL I ALT	9	**1.294.179**	**641.253**
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld og kreditinstitutter	10	10.528.905	18.756.374
Langfristede gældsforpligtelser i alt		**10.528.905**	**18.756.374**
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld	10	0	0
Anden gæld	11	319.748	336.651
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		**319.748**	**336.651**
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		**10.848.653**	**19.093.025**
PASSIVER I ALT		**12.142.832**	**19.734.278**
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	12		
Usikkerhed ved indregning og måling	13		

NOTER

		2014 dkk	2013 dkk
1	**Lejeindtægter**		
	Lejeindtægter i alt	**1.265.650**	**1.689.119**
	Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalerne.		
2	**Driftsomkostninger**		
	Vedligeholdelse af ejendom	13.059	23.800
	Andel varme og fællesudgifter	0	9.595
	Ejendomsadmistration	69.974	90.182
	Skatter og afgifter	17.525	140.676
	Bygningsforsikring	13.034	25.214
	Udlejningsomkostninger	48.900	55.650
	Konsulentbistand	43.608	6.660
	Øvrige driftsomkostninger	2.250	0
	Gebyrer, PBS, bank m.v.	4.385	2.418
	Driftsomkostninger i alt	**212.735**	**354.195**
3	**Administrationsomkostninger**		
	Selskabsadministration	117.307	114.446
	Advokathonorar	48.000	8.600
	Salgsomkostninger	238.203	0
	Revision	20.000	53.500
	Bestyrelsesansvarsforsikring	4.249	4.212
	Øvrige omkostninger	2.991	12.615
	Administrationsomkostninger i alt	**430.750**	**193.373**
4	**Finansielle indtægter**		
	Renter, øvrige	9.790	0
	Finansielle indtægter i alt	**9.790**	**0**
5	**Finansielle omkostninger**		
	Renter, prioritetslån, Nordea	296.626	342.133
	Renter, lån HFI Invest A/S	0	2.481
	Renter, komplementarselskab	7.498	7.499
	Omkostninger ved indfrielse af lån	33.374	0
	Finansielle omkostninger i alt	**337.498**	**352.113**

NOTER

		2014 dkk	2013 dkk
6	**Værdireguleringer**		
	Avance/tab ejendom ved salg	500.000	0
	Regulering ejendom til dagsværdi, jf. note 7	-150.000	-1.360.000
	Kursregulering langfristet gæld, jf. note 10	8.469	56.241
	Regulering til dagsværdier i alt	**358.469**	**-1.303.759**
7	**Investeringsejendom**		
	Anskaffelsessum primo	35.061.623	35.061.623
	Årets til- / afgang	-12.873.148	0
	Anskaffelsessum ultimo	22.188.475	35.061.623
	Regulering til dagsværdi primo	-15.761.623	-14.401.623
	Tilbageførsel vedrørende afgang	4.473.148	0
	Årets regulering	-150.000	-1.360.000
	Regulering til dagsværdi ultimo	-11.438.475	-15.761.623
	Dagsværdi pr. 31.12	**10.750.000**	**19.300.000**
8	**Andre tilgodehavender**		
	Tilgodehavende, fællesomkostninger	0	4.574
	Øvrige tilgodehavender	4.614	0
	Andre tilgodehavender i alt	**4.614**	**4.574**

NOTER

		2014 dkk	2013 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	32.416.810	33.000.000
	Ændring i året	0	-583.190
	330 kommanditanparter á kr. 100.000, 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	-31.775.557	-31.261.236
	Overført af årets resultat	652.926	-514.321
	Overført resultat, ultimo	-31.122.631	-31.775.557
	Egenkapital i alt	**1.294.179**	**641.253**
10	**Prioritetsgæld og kreditinstitutter**		
	Prioritetslån, Nordea Bank Danmark, nominelt	10.528.000	18.747.000
	Kursregulering primo	9.374	65.615
	Årets kursregulering	-8.469	-56.241
	Kursregulering ultimo	905	9.374
	Kursværdi pr. 31.12	**10.528.905**	**18.756.374**
	Langfristet del:		
	Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	9.173.368	17.392.589
	Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	1.355.537	1.363.785
	Langfristet del, i alt	10.528.905	18.756.374
	Kortfristet del:		
	Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	0

NOTER

		2014 dkk	2013 dkk
11	**Anden gæld**		
	Mellemregning Komplementarselskabet Dansk Retail ApS	107.472	107.487
	Skyldig moms	33.004	84.785
	Skyldige fællesomkostninger	92.938	0
	Deposita	57.834	56.700
	Skyldige omkostninger	28.500	87.679
	Anden gæld i alt	**319.748**	**336.651**

12 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.kr. 10.750 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 året afhændet én ud af tre ejendomme med en gevinst på t.dkk 500. Derudover er der i starten af 2015 afhændet yderligere en ejendom således, at selskabet på nuværende tidspunkt ejer en ejendom, som er værdiansæt til indgået optionsaftale. Værdiansættelsen heraf er behæftet med en vis usikkerhed.