

K/S Dansk Retail

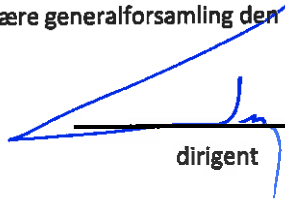
c/o InvestorService A/S
Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2012

(7. regnskabsår)

CVR nr. 29 53 66 27

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den / 2013



dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december 2012 - Aktiver	10
Balance pr. 31. december 2012 - Passiver	11
Noter	12 - 15

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapport for 2012 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2012.

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.

Hellerup, den 24. maj 2013

I bestyrelsen:

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Kim Lang Sørensen', written over a horizontal line.

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 2012 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 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 24. maj 2013



Crowe Horwath.

A handwritten signature in blue ink, reading 'Lasse Nørgård'.

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 Strandvejen 58 2900 Hellerup

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af 4 danske ejendomme, efter at 1 ejendom er solgt ultimo 2011 .

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat ekskl. dagsværdiregulering udgør t.dkk. 502.

Selskabets egenkapital pr. 1. januar - 31. december 2012 udgør t.kr. 1.739.

Selskabet har i november 2012 konverteret gælden på mio. dkk 30 til Vagner Holding A/S til stamkapital.

Selskabet har i året afhændet en ejendom, hvilket har medført et tab på mio. kr. 2,5. De resterende ejendomme er værdireguleret ned med mio. kr. - 8,8.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investerings ejendomme 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 investerings ejendommenes værdi pr. 31. december 2012. 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 ejendommene er baseret på et vægtet afkastkrav på mellem 7 % og 8,5% for 2012.

En ændring af afkastkravet opad- eller nedadgående retning med 0,5% vil påvirke værdien af ejendommene med ca. -1,3 mio. kr. henholdsvis ca. 1,5 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 2012 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 renteudgifter 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 beregnes som nominal restgæld tillagt den tilbagediskonterede sum af forskelsrenter i fastrenteperioden. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedsrenten på statusdagen og renten for fastrenteperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar - 31. december 2012

	<u>Note</u>	<u>2012 dkk</u>	<u>2011 dkk</u>
Lejeindtægter	1	2.795.175	4.506.694
Driftsomkostninger	2	<u>-351.038</u>	<u>-600.123</u>
Nettoleje		2.444.137	3.906.571
Administrationsomkostninger	3	<u>-170.260</u>	<u>-265.125</u>
Resultat før finansielle poster		2.273.877	3.641.446
Finansielle indtægter	4	71.920	94.898
Finansielle omkostninger	5	<u>-1.843.960</u>	<u>-4.175.118</u>
Resultat før dagsværdiregulering m.v.		501.837	-438.774
Tab ved salg af ejendom	6	-2.525.396	-4.267.591
Værdireguleringer	6	<u>-8.825.152</u>	<u>2.807.618</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>-10.848.711</u>	<u>-1.898.747</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-10.848.711</u>	<u>-1.898.747</u>
		<u>-10.848.711</u>	<u>-1.898.747</u>

BALANCE PR. 31. december 2012

AKTIVER

	Note	31.12.2012 dkk	31.12.2011 dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	7	20.660.000	38.800.000
Materielle anlægsaktiver i alt		20.660.000	38.800.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT		20.660.000	38.800.000
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Mellemregning, Vagner Holding A/S		0	8.197.654
Tilgodehavender	8	0	52.000
Tilgodehavender i alt		0	8.249.654
Likvide beholdninger		624.456	21.298.015
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		624.456	29.547.669
AKTIVER I ALT		21.284.456	68.347.669

BALANCE PR. 31. december 2012

PASSIVER

	Note	31.12.2012 dkk	31.12.2011 dkk
Egenkapital			
Kommanditkapitalen udgør kr. 33.000.000.			
Kontant andel af kommanditkapital		33.000.000	3.051.000
Overført resultat		-31.261.236	-20.412.525
EGENKAPITAL I ALT	9	<u>1.738.764</u>	<u>-17.361.525</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld og kreditinstitutter	10	<u>19.276.944</u>	<u>65.467.732</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>19.276.944</u>	<u>65.467.732</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld	10	0	18.929.998
Anden gæld	11	<u>268.748</u>	<u>1.311.464</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>268.748</u>	<u>20.241.462</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>19.545.692</u>	<u>85.709.194</u>
PASSIVER I ALT		<u>21.284.456</u>	<u>68.347.669</u>
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	12		
Usikkerhed ved indregning og måling	13		

NOTER

	2012 dkk	2011 dkk
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	2.795.175	4.506.694
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftaler med 3 supermarkeder samt 5 måneders leje til et frasolgt supermarked. Lejen for de 3 resterende lejemaal udgør p.t årligt t.dkk 2.288.		
2 Driftsomkostninger		
Vedligeholdelse af ejendom	22.500	37.469
Andel varme og fællesudgifter Frederikssundsvej	0	222.576
Ejendomsadministration	92.645	84.873
Skatter og afgifter	158.907	155.604
Bygningsforsikring	39.300	35.365
Annonce ved udlejning	8.950	1.500
Konsulentbistand	25.000	60.000
Gebyrer, PBS, bank m.v.	3.736	2.736
Driftsomkostninger i alt	351.038	600.123
3 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministration	110.404	124.649
Advokathonorar	9.000	68.500
Revision	42.500	68.200
Bestyrelsesansvarsforsikring	4.795	3.776
Øvrige omkostninger	3.561	0
Administrationsomkostninger i alt	170.260	265.125
4 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	13	4.868
Renter, mellemregning Vagner Holding A/S	71.907	90.030
Finansielle indtægter i alt	71.920	94.898
5 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetslån, Nordea	454.388	997.291
Renter, prioritetslån, FIH	95.458	437.888
Renter, SWAP konti	0	1.461.882
Renter, pengeinstitutter	0	0
Renter, lån Vagner Holding A/S	907.409	1.270.432
Renter, lån HFI Invest A/S	255.154	0
Renter, komplementarselskab	7.487	7.463
Omkostninger ved indfrielse af lån	122.180	0
Øvrige finansielle omkostninger	1.884	162
Finansielle omkostninger i alt	1.843.960	4.175.118

NOTER

	2012 dkk	2011 dkk
6 Avance ved salg af ejendom		
Regnskabsmæssigt tab ved salg af ejendom	-2.525.396	-4.267.591
Regulering til dagsværdier		
Regulering ejendom til dagsværdi, jf. note 7	-8.770.249	1.440.495
Kursregulering langfristet gæld	-54.903	-92.606
Værdiregulering af renteswap	0	1.459.729
Regulering til dagsværdier i alt	-8.825.152	2.807.618
 7 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum primo	45.367.490	74.331.789
Årets til- / afgang	-10.305.867	-28.964.299
Anskaffelsessum ultimo	35.061.623	45.367.490
 Regulering til dagsværdi primo	-6.567.490	-12.131.789
Tilbageførsel vedrørende afgang	936.116	4.123.804
Årets regulering	-8.770.249	1.440.495
 Regulering til dagsværdi ultimo	-14.401.623	-6.567.490
Dagsværdi pr. 31.12	20.660.000	38.800.000
 Afkastkrav (gennemsnitlig)	7,7%	6,5%
 8 Tilgodehavender		
Tilgodehavende, fællesomkostninger	0	0
Tilgodehavende, lejere	0	0
Andre tilgodehavender	0	52.000
Tilgodehavender i alt	0	52.000

NOTER

	2012 dkk	2011 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	3.051.000	3.051.000
Ændring i året	29.949.000	0
330 kommanditanparter á kr. 100.000, ultimo	33.000.000	3.051.000
Resthæftelse i alt	0	29.949.000
Pr. anpart	0	90.755
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-20.412.525	-18.513.778
Overført af årets resultat	-10.848.711	-1.898.747
Overført resultat, ultimo	-31.261.236	-20.412.525
Egenkapital i alt	1.738.764	-17.361.525
10 Langfristede gældsforpligtelser		
Prioritetslån, Nordea Bank Danmark	18.747.000	41.903.000
Prioritetslån, FIH	0	9.625.000
Lån, HFI Invest A/S	464.329	0
Lån, Vagner Holding A/S	0	32.697.509
Langfristede gældsforpligtelser, nominelt	19.211.329	84.225.509
Kursregulering primo	172.221	79.615
Årets kursregulering	-106.606	92.606
Kursregulering ultimo	65.615	172.221
Kursværdi pr. 31.12	19.276.944	84.397.730
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	18.123.448	25.495.527
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	1.153.496	39.972.205
Langfristet del, i alt	19.276.944	65.467.732
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	18.929.998

NOTER

	2012 dkk	2011 dkk
11 Anden gæld		
Refusionsoppgørelse	0	37.781
Mellemregning Komplementarselskabet Dansk Retail ApS	107.318	106.982
Skyldig moms	116.767	249.584
Gæld vedrørende refusion	0	135.847
Skyldige omkostninger	44.663	781.270
Anden gæld i alt	268.748	1.311.464

12 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.kr. 20.660 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.

Investerings ejendomme 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 investerings ejendommenes værdi pr. 31. december 2012. 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 ejendommene er baseret på et vægtet afkastkrav på mellem 7 % og 8,5% for 2012.

En ændring af afkastkravet opad- eller nedadgående retning med 0,5% vil påvirke værdien af ejendommene med ca. -1,3 mio. kr. henholdsvis ca. 1,5 mio. kr.