

## **K/S Dansk Retail, Randers**

**CVR-nr. 30 20 91 41**

**Årsrapport for 2013**

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den /

---

Dirigent

**Odense**  
Hjallesevej 126  
5230 Odense M

**København**  
Nimbusparken 24, 2  
2000 Frederiksberg

**Kolding**  
Kokholm 3A, 2  
6000 Kolding

# Indholdsfortegnelse

## Side

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2

### **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

### **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2013	7
Balance pr. 31. december 2013	8
Noter til årsrapporten	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for K/S Dansk Retail, Randers.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. juni 2014

### Bestyrelse

Kurt Groth Bager  
formand

Henrik Ypkendanz

Claus Lykke

## Den uafhængige revisors erklæringer

### *Til kommanditisterne i K/S Dansk Retail, Randers*

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Dansk Retail, Randers for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne 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 standarder 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 vurdering af risici for væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant 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 valg af regnskabspraksis er passende, 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og 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 vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Manglende huslejeindtægter har således ført til misligholdelse af selskabets 2. prioritetslån på t.kr. 62.359, der i starten af 2013 blev opsagt. Der henvises til oplysningerne i årsregnskabets note 1, for ledelsens omtale af selskabets evne til at fortsætte driften.

Uden at modificere vores konklusion henviser vi til oplysningerne i årsregnskabets note 2, for ledelsens omtale af usikkerheden ved værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom på t.kr. 65.800.

### 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.

Frederiksberg, den 25. juni 2014

### Baker Tilly Denmark

Godkendt Revisionspartnerselskab

Morten Schwensen  
statsautoriseret revisor

Morten Friis Munksgaard  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Dansk Retail, Randers c/o Hertz Jakobsen Advokatfirma Toldbodgade 31, st. tv. 1253 København K
	CVR-nr.: 30 20 91 41 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemsted: København
Bestyrelse	Kurt Groth Bager, formand Henrik Ypkendanz Claus Lykke
Revision	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Nimbusparken 24, 2. 2000 Frederiksberg

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed ved køb, salg og udlejning af ejendomme og anden hermed beslægtet virksomhed. Selskabet ejer ejendommen beliggende Ribevej 3 og Ribevej 6, 8940 Randers SV.

### Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2013 udviser et underskud på kr. 5.703.056, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en negativ egenkapital på kr. 74.784.577.

### Kapitalberedskabet

Selskabets lejer er fortsat ikke i stand til at betale huslejen jf. den indgåede lejekontrakt. De manglende huslejeindtægter har medført misligholdelse af selskabets 2. prioritetslån på t.kr. 62.359, der i starten af 2013 blev opsagt.

Selskabets fortsatte drift er fortsat betinget af, at der forhandles en aftale omkring afvikling af lånet med långiver til 2. prioriteten på plads. Ledelsen vurderer at der i 2014 opnås en aftale der gør, at selskabet er i stand til at indfri lånet ved indskud af yderligere kapital fra kommanditisterne, samt at kommanditisterne er i stand hertil.

Selskabets 1. prioritetslån er afdragsfrit til og med 2016 og er ikke misligholdt, hvorfor kreditfaciliteterne forventes fastholdt.

På baggrund af ovenstående er det ledelsens vurdering, at årsregnskabet kan aflægges under forudsætning om fortsat drift.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets lejer har jf. ovenfor misligholdt den indgåede lejekontrakt og dele af selskabets lejemål står tomt. De nuværende lejeindtægter vurderes derfor ikke at svare til markedslejen.

Ledelsen vurderer at det vil være muligt at genudleje dele af selskabets lejemål efter istandsættelse og ombygning heraf. Genudlejningen forventes at kunne ske til en m2-pris på mindst hhv. kr. 650 pr. m2 og kr. 500 pr. m2 og at der er potentiale til at realisere en samlet lejeindtægt på t.kr. 4.888. Ledelsen vurderer endvidere, at afkastkravet for ejendommen udgør 6,5 %, såfremt den ikke skal afhændes i en forceret salgsproces. Værdien af selskabets investeringsejendom er på baggrund heraf opgjort til t.kr. 65.800.

En ændring i afkastkravet på hhv. +0,5% og -0,5% vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen med hhv. t.kr. -5.371 og t.kr. 6.267.

## Ledelsesberetning

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2013

	Note	2013	2012
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>240.812</b>	<b>3.239.456</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3	<u>-3.665.236</u>	<u>-3.626.813</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-3.424.424</b>	<b>-387.357</b>
Finansielle indtægter		1.110	1.764
Finansielle omkostninger		<u>-2.279.742</u>	<u>-2.302.327</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u><u>-5.703.056</u></u></b>	<b><u><u>-2.687.920</u></u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført overskud		<u>-5.703.056</u>	<u>-2.687.920</u>
		<b><u><u>-5.703.056</u></u></b>	<b><u><u>-2.687.920</u></u></b>

## Balance pr. 31. december 2013

	Note	2013 kr.	2012 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		65.800.000	70.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>65.800.000</b>	<b>70.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>65.800.000</b>	<b>70.000.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	960.000
Andre tilgodehavender		0	10.338
Krav på indbetaling af virksomhedskapital		164.000	143.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>164.000</b>	<b>1.113.338</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>332.016</b>	<b>1.337.704</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>496.016</b>	<b>2.451.042</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>66.296.016</b>	<b>72.451.042</b>

## Balance pr. 31. december 2013

	Note	2013 kr.	2012 kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		16.376.250	16.376.250
Overført resultat		-91.160.827	-85.457.771
<b>Egenkapital</b>	5	<b>-74.784.577</b>	<b>-69.081.521</b>
Gæld til realkreditinstitutter		75.306.923	75.841.687
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>75.306.923</b>	<b>75.841.687</b>
Kreditinstitutter		62.359.143	62.499.469
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		117.000	462.000
Anden gæld		3.297.527	2.729.407
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>65.773.670</b>	<b>65.690.876</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>141.080.593</b>	<b>141.532.563</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>66.296.016</b>	<b>72.451.042</b>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Noter til årsrapporten

### 1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabets lejer er fortsat ikke i stand til at betale huslejen jf. den indgåede lejekontrakt. De manglende huslejeindtægter har medført misligholdelse af selskabets 2. prioritetslån på t.kr. 62.359 starten af 2013 blev opsagt.

Selskabets fortsatte drift er fortsat betinget af, at der forhandles en aftale omkring afvikling af lånet med långiver til 2. prioriteten på plads. Ledelsen vurderer at der i 2014 opnås en aftale der gør, at selskabet er i stand til at indfri lånet ved indskud af yderligere kapital fra kommanditisterne, samt at kommanditisterne er i stand hertil.

Selskabets 1. prioritetslån er afdragsfrit til og med 2016 og er ikke misligholdt, hvorfor kreditfaciliteterne forventes fastholdt.

På baggrund af ovenstående er det ledelsens vurdering, at årsregnskabet kan aflægges under forudsætning om fortsat drift.

### 2 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets lejer har jf. ovenfor misligholdt den indgåede lejekontrakt og dele af selskabets lejemål står tomt. De nuværende lejeindtægter vurderes derfor ikke at svare til markedislejen.

Ledelsen vurderer at det vil være muligt at genudleje dele af selskabets lejemål efter istandsættelse og ombygning heraf. Genudlejningen forventes at kunne ske til en m2-pris på mindst hhv. kr. 650 pr. m2 og kr. 500 pr. m2 og at der er potentiale til at realisere en samlet lejeindtægt på t.kr. 4.888. Ledelsen vurderer endvidere, at afkastkravet for ejendommen udgør 6,5 %, såfremt den ikke skal afhændes i en forceret salgsproces. Værdien af selskabets investeringsejendom er på baggrund heraf opgjort til t.kr. 65.800.

En ændring i afkastkravet på hhv. +0,5% og -0,5% vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen med hhv. t.kr. -5.371 og t.kr. 6.267.

## Noter til årsrapporten

	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.
<b>3 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	-4.200.000	0
Værdiregulering investeringsejendomme	<b>-4.200.000</b>	<b>0</b>
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	534.764	-3.626.813
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<b>534.764</b>	<b>-3.626.813</b>
	<b><u>-3.665.236</u></b>	<b><u>-3.626.813</u></b>
<b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. januar 2013		<u>145.273.512</u>
Kostpris 31. december 2013		<u>145.273.512</u>
Værdireguleringer 1. januar 2013		-75.273.512
Årets værdireguleringer		<u>-4.200.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2013		<u>-79.473.512</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013</b>		<b><u>65.800.000</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar 2013	16.376.250	-85.457.771	-69.081.521
Årets resultat	0	-5.703.056	-5.703.056
<b>Egenkapital 31. december 2013</b>	<b>16.376.250</b>	<b>-91.160.827</b>	<b>-74.784.577</b>

Stamkapitalen består af 100 anparter à nominelt kr. 700.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Den samlede hæftelse for kommanditisterne er på t.kr. 70.000. Resthæftelsen udgør t.kr. 53.524.

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2013	Gæld 31. december 2013	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter	75.841.687	75.306.923	0	67.292.170
	<b>75.841.687</b>	<b>75.306.923</b>	<b>0</b>	<b>67.292.170</b>

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 75.307, er der givet pant i ejendommene Ribevej 3, 8940 Randers SV på t.kr. 61.090 og Ribevej 16, 8940 Randers SV på t.kr. 11.096.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der givet ejerpantebrev i ejendommene Ribevej 3, 8940 Randers SV på t.kr. 58.000 og Ribevej 16, 8940 Randers SV på t.kr. 10.000.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Dansk Retail, Randers for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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.

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.

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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Lejeindtægter ekskl. moms indregnes i resultatopgørelsen for den periode lejeindtægten vedrører. Opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger for forbrug indregnes i balancen og påvirker således ikke lejeindtægterne.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger m.v.

### Skat af årets resultat

Der afsættes ikke skat i årsrapporten, da selskabet ikke er et selvstændigt skattesubjekt.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringer i ejendomme med det formål at opnå afkast af den investede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg indregnes og måles efter reglerne om investeringsejendomme.

Investeringsejendommen måles til dagsværdi efter normalindtjeningsmetoden. Årligt foretages måling af ejendommen med udgangspunkt i budgettet for det kommende driftsår, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Afkastprocenten fastsættes årligt på grundlag af udviklingen i markedsforholdene for den gågældende ejendomstype og dels på grundlag af ændringer i ejendommens forhold.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres som kursværdien af de underliggende obligationer på prioritetsgæld.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.