

K/S Dansk Retail, Randers

CVR-nr. 30 20 91 41

Årsrapport for 2014

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 2014

6

Balance pr. 31. december 2014

7

Noter til årsrapporten

9

Anvendt regnskabspraksis

12

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. maj 2015

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 er valgt med henblik på at revidere årsregnskabet for K/S Dansk Retail, Randers for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, 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 dette regnskab på grundlag af udførelsen af en revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. På grund af de forhold, der er beskrevet i grundlag for manglende konklusion, har vi imidlertid ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion.

Forbehold

Grundlag for manglende konklusion

Selskabets drift dækker ikke ydelserne på 1. prioritetslånet og kommanditisternes fulde resthæftelse er blevet kaldt. Selskabets fortsatte drift afhænger jf. årsregnskabets note 1 af, at der kan indgås en aftale med 1. prioritetslånshaver omkring nedsættelse af renten på lånet, hvorved selskabet kan blive i stand til at betale sine forpligtelser i takt med at de forfalder. Vi har ikke modtaget tilstrækkelig dokumentation for at en rentenedsættelse vedrørende 1. prioritetsgælden kan opnås, hvorfor vi tager forbehold for at årsregnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Den uafhængige revisors erklæringer

Manglende konklusion

På grund af betydigheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for manglende konklusion, har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion. Vi udtrykker derfor ingen konklusion om årsregnskabet.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

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. 30.000.

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 26. maj 2015

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab


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 2014 udviser et underskud på kr. 36.883.000, og selskabets balance pr. 31. december 2014 udviser en negativ egenkapital på kr. 48.760.430.

Kapitalberedskabet

Kommanditisternes fulde resthæftelse er i regnskabsåret blevet kaldt og 2. prioritetslånet er indfriet fuldt ud.

Selskabets lejer er fortsat ikke i stand til at betale huslejen jf. den indgåede lejekontrakt, hvorfor driften ikke dækker renterne på 1. prioritetslånet. 1. prioritetslånet er afdragsfrit til og med 2016, men selskabets fortsatte drift er betinget af, at der forhandles en aftale omkring nedsættelse af renten på plads. Ledelsen forventer at der i 2015 påbegyndes forhandlinger omkring en aftale der gør, at selskabet vil være i stand til at betale renterne og dermed fastholde kreditfaciliteterne.

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. Genudlejningen forventes at kunne ske til en m2-pris der kan realisere en samlet lejeindtægt på t.kr. 1.950. 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. 30.000.

En ændring i afkastkravet på hhv. +0,5% og -0,5% vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen med hhv. t.kr. -2.143 og t.kr. 2.500.

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 2014

	Note	2014	2013
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		1.363.688	240.812
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3	-35.372.425	-3.665.236
Resultat før finansielle poster		-34.008.737	-3.424.424
Finansielle indtægter		0	1.110
Finansielle omkostninger		-2.874.263	-2.279.742
Årets resultat		-36.883.000	-5.703.056
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-36.883.000	-5.703.056
		-36.883.000	-5.703.056

Balance pr. 31. december 2014

	Note	2014	2013
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		30.000.000	65.800.000
Materielle anlægsaktiver	4	30.000.000	65.800.000
Anlægsaktiver i alt		30.000.000	65.800.000
Andre tilgodehavender		99.626	0
Krav på indbetaling af virksomhedskapital		50.000	164.000
Tilgodehavender		149.626	164.000
Likvide beholdninger		303.790	332.016
Omsætningsaktiver i alt		453.416	496.016
Aktiver i alt		30.453.416	66.296.016

Balance pr. 31. december 2014

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Passiver			
Selskabskapital		79.283.397	16.376.250
Overført resultat		-128.043.827	-91.160.827
Egenkapital	5	-48.760.430	-74.784.577
Gæld til realkreditinstitutter		74.879.338	75.306.923
Langfristede gældsforpligtelser	6	74.879.338	75.306.923
Kreditinstitutter		0	62.359.143
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		717.000	117.000
Anden gæld		3.617.508	3.297.527
Kortfristede gældsforpligtelser		4.334.508	65.773.670
Gældsforpligtelser i alt		79.213.846	141.080.593
Passiver i alt		30.453.416	66.296.016
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)

Kommanditisternes fulde resthæftelse er i regnskabsåret blevet kaldt og 2. prioritetslånet er indfriet fuldt ud.

Selskabets lejer er fortsat ikke i stand til at betale huslejen jf. den indgåede lejekontrakt, hvorfor driften ikke dækker renterne på 1. prioritetslånet. 1. prioritetslånet er afdragsfrit til og med 2016, men selskabets fortsatte drift er betinget af, at der forhandles en aftale omkring nedsættelse af renten på plads. Ledelsen forventer at der i 2015 påbegyndes forhandlinger omkring en aftale der gør, at selskabet vil være i stand til at betale renterne og dermed fastholde kreditfaciliteterne.

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 markedslejen.

Ledelsen vurderer at det vil være muligt at genudleje dele af selskabets lejemål. Genudlejningen forventes at kunne ske til en m²-pris der kan realisere en samlet lejeindtægt på t.kr. 1.950. 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. 30.000.

En ændring i afkastkravet på hhv. +0,5% og -0,5% vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen med hhv. t.kr. -2.143 og t.kr. 2.500.

Noter til årsrapporten

	<u>2014</u> kr.	<u>2013</u> kr.
3 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>-35.800.010</u>	<u>-4.200.000</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>-35.800.010</u>	<u>-4.200.000</u>
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	<u>427.585</u>	<u>534.764</u>
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>427.585</u>	<u>534.764</u>
	<u><u>-35.372.425</u></u>	<u><u>-3.665.236</u></u>
4 Aktiver der måles til dagsværdi		Investeringsejen- domme
		<u>kr.</u>
Kostpris 1. januar		<u>145.273.512</u>
Kostpris 31. december		<u>145.273.512</u>
Værdireguleringer 1. januar		-79.473.512
Årets værdireguleringer		<u>-35.800.000</u>
Værdireguleringer 31. december		<u>-115.273.512</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u><u>30.000.000</u></u>

Noter til årsrapporten

5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	16.376.250	-91.160.827	-74.784.577
Indskud i året	62.907.147	0	62.907.147
Årets resultat	0	-36.883.000	-36.883.000
Egenkapital 31. december	79.283.397	-128.043.827	-48.760.430

Stamkapitalen består af 100 anparter à nominelt t.kr. 906, hvoraf selskabet ejer 10 egne anparter. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar	Gæld 31. december	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter	75.306.923	74.879.338	0	64.693.549
	75.306.923	74.879.338	0	64.693.549

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 72.642.904, er der givet pant nom. t.kr. 61.090 og t.kr. 11.096 i ejendommene beliggende på hhv. Ribevej 3, 8940 Randers SV og Ribevej 16, 8940 Randers SV, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør t.kr. 30.000.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Dansk Retail, Randers for 2014 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 og 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

Kommanditselskabet er efter dansk skattelovgivning ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes således ikke skat i selskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel 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 nominel værdi.