

K/S Dansk Retail, Randers

c/o Hertz Jakobsen Advokatfirma, 1253 København K

Toldbodgade 31, st. tv.

CVR-nr. 30 20 91 41

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 30/15



Dirigent

Jette Jakobsen
Advokat (L)

Nyhavn 43B · 1051 København K
Tlf. 33 37 00 80 · Mob. 22 96 91 96

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016	7
Balance pr. 31. december 2016	8
Noter til årsrapporten	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for K/S Dansk Retail, Randers.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

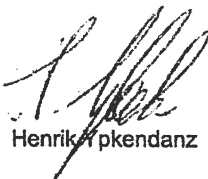
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. maj 2017


Bestyrelse



Kurt Groth Bager



Henrik Vpkendanz



Claus Lykke

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Dansk Retail, Randers

Manglende konklusion

Vi er valgt med henblik på at revidere årsregnskabet for K/S Dansk Retail, Randers for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

Grundlag for manglende konklusion

Vi har i forbindelse med vores revision ikke modtaget dokumentation for værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme, t.kr. 12.000, til nettorealiseringsværdi, hvorfor vi tager forbehold herfor.

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabets i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores manglende konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på oplysningerne i årsregnskabets note 1, hvor ledelsen har redegjort for, at årsregnskabet ikke er aflagt under forudsætning om fortsat drift. Vi har ikke fundet anledning til at anlægge en anden vurdering end ledelsen.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 30. maj 2017

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91


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 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemsted: København
Bestyrelse	Kurt Groth Bager Henrik Ypkendanz Claus Lykke
Revision	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at drive virksomhed ved køb, salg og udlejning af ejendomme og anden hermed beslægtet virksomhed. Selskabet ejer ejendommen beliggende Ribevej 3 og Ribevej 16, 8940 Randers SV.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et underskud på kr. 19.781.894, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en negativ egenkapital på kr. 69.780.713.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der pågår forhandlinger omkring salg af selskabets investeringsejendomme. Selskabet har fået foretaget en vurdering af værdien af ejendommene, som ligger i intervallet t.kr. 10.000 - 15.000. Ledelsen har på baggrund heraf valgt at indregne investeringsejendommene til t.kr. 12.000.

Kapitalberedskabet

Kommanditisternes fulde resthæftelse blev kaldt i 2014 i forbindelse med indfrielse af 2. prioritetslånet.

Selskabets lejer er fortsat ikke i stand til at betale huslejen jf. den indgåede lejekontrakt, hvorfor driften ikke dækker renterne på 1. prioritetslånet, der således er misligholdt. Som følge heraf, aflægges årsrapporten ikke under forudsætning om forsat drift. Alle aktiver er derfor indregnet til nettorelationsværdien og alle forpligtelser er indregnet i årsregnskabet.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste		2.043.286	553.707
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3	-18.000.000	994.379
Resultat før finansielle poster		-15.956.714	1.548.086
Finansielle indtægter		13.633	185
Finansielle omkostninger		-3.838.813	-3.371.160
Årets resultat		-19.781.894	-1.822.889
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-19.781.894	-1.822.889
		-19.781.894	-1.822.889

Balance pr. 31. december 2016

	Note	2016	2015
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		12.000.000	30.000.000
Materielle anlægsaktiver		<u>12.000.000</u>	<u>30.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>12.000.000</u>	<u>30.000.000</u>
Andre tilgodehavender		10.812	264.649
Krav på indbetaling af virksomhedskapital		0	50.000
Tilgodehavender		<u>10.812</u>	<u>314.649</u>
Likvide beholdninger		<u>749.924</u>	<u>590.168</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>760.736</u>	<u>904.817</u>
Aktiver i alt		<u>12.760.736</u>	<u>30.904.817</u>

Balance pr. 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Selskabskapital		79.867.897	79.867.897
Overført resultat		-149.648.610	-129.866.716
Egenkapital	5	-69.780.713	-49.998.819
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	73.884.959	73.884.959
Anden gæld		8.656.490	7.018.677
Kortfristede gældsforpligtelser		82.541.449	80.903.636
Gældsforpligtelser i alt		82.541.449	80.903.636
Passiver i alt		12.760.736	30.904.817
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 blev kaldt i 2014 i forbindelse med indfrielse af 2. prioritetslånet.

Selskabets lejer er fortsat ikke i stand til at betale huslejen jf. den indgåede lejekontrakt, hvorfor driften ikke dækker renterne på 1. prioritetslånet, der således er misligholdt. Som følge heraf, aflægges årsrapporten ikke under forudsætning om fortsat drift. Alle aktiver er derfor indregnet til nettorelationsværdien og alle forpligtelser er indregnet i årsregnskabet.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Der pågår forhandlinger omkring salg af selskabets investeringsejendomme. Selskabet har fået foretaget en vurdering af værdien af ejendommene, som ligger i intervallet t.kr. 10.000 - 15.000. Ledelsen har på baggrund heraf valgt at indregne investeringsejendommene til t.kr. 12.000.

	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
3 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-18.000.000	<u>0</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>-18.000.000</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	<u>0</u>	<u>994.379</u>
Værdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>994.379</u>
	<u><u>-18.000.000</u></u>	<u><u>994.379</u></u>

Noter til årsrapporten

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. januar	145.273.512
Kostpris 31. december	145.273.512
Værdireguleringer 1. januar	-115.273.512
Årets værdireguleringer	-18.000.000
Værdireguleringer 31. december	-133.273.512
Regnskabsmæssig værdi 31. december	12.000.000

5 Egenkapital

	Selskabskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar	79.867.897	-129.866.716	-49.998.819
Årets resultat	0	-19.781.894	-19.781.894
Egenkapital 31. december	79.867.897	-149.648.610	-69.780.713

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

Noter til årsrapporten

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	73.884.959	0	73.884.959	0
	73.884.959	0	73.884.959	0

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 73.885, 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 2016 udgør t.kr. 12.000.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Dansk Retail, Randers for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med de tilpasninger der følger af det forhold, at årsrapporten ikke aflægges under forudsætning om fortsat drift. Som følge heraf måles samtlige elementer i balancen til forventede nettorealisationsværdier.

Som følge af ikrafttræden af ændringer til årsregnskabsloven, er selskabets anvendte regnskabspraksis for måling af prioritetsgæld ændret. Selskabet har tidligere målt prioritetsgæld til dagsværdi, men måles fremadrettet til amortiseret kostpris. Ændringen af anvendt regnskabspraksis medfører, at årets resultat for 2016 er reduceret med t.kr. 1.670, egenkapitalen pr. 31. december 2016 er reduceret med t.kr. 1.670 og balancesummen pr. 31. december 2016 er uændret. Årets resultat, balancesum og egenkapital for 2015 er uændret.

Den anvendte regnskabspraksis i øvrig er uændret i forhold til tidligere 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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter ekskl. moms indregnes i resultatopgørelsen for den periode lejeindtægten vedrører. Optrævede 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 mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til nettorealiseringsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nettorelationsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.