

## **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 2015**

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 10/06 2016

---

Kurt Groth Bager  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

## Side

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2

### **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

### **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	6
Balance pr. 31. december 2015	7
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. juni 2016

### Bestyrelse

Kurt Groth Bager

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 2015 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*

Vi har i forbindelse med vores revision ikke modtaget dokumentation for værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom, t.kr. 30.000, til nettorealisationsværdi, hvorfor vi tager forbehold herfor.

## 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

Vi henleder opmærksomheden på oplysningerne i årsregnskabet 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.

### 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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Valby, den 3. juni 2016

**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 Regnskabsår: 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 2015 udviser et underskud på kr. 1.822.889, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på kr. 49.998.819.

### 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. 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.

### 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 m<sup>2</sup>-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 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>553.707</b>	<b>1.363.688</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3	994.379	-35.372.425
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.548.086</b>	<b>-34.008.737</b>
Finansielle indtægter		185	0
Finansielle omkostninger		-3.371.160	-2.874.263
<b>Årets resultat</b>		<b>-1.822.889</b>	<b>-36.883.000</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført overskud		-1.822.889	-36.883.000
		<b>-1.822.889</b>	<b>-36.883.000</b>

## Balance pr. 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		30.000.000	30.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>30.000.000</b>	<b>30.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>30.000.000</b>	<b>30.000.000</b>
Andre tilgodehavender		264.649	99.626
Krav på indbetaling af virksomhedskapital		50.000	50.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>314.649</b>	<b>149.626</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>590.168</b>	<b>303.790</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>904.817</b>	<b>453.416</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>30.904.817</b>	<b>30.453.416</b>

## Balance pr. 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		79.867.897	79.283.397
Overført resultat		-129.866.716	-128.043.827
<b>Egenkapital</b>	5	<b>-49.998.819</b>	<b>-48.760.430</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	74.879.338
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>0</b>	<b>74.879.338</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	73.884.959	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		332.500	717.000
Anden gæld		6.686.177	3.617.508
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>80.903.636</b>	<b>4.334.508</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>80.903.636</b>	<b>79.213.846</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>30.904.817</b>	<b>30.453.416</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)

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. 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

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. 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.

### 3 Værdireguleringer af investeringsaktiver

Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav

	2015	2014
	kr.	kr.
	0	-35.800.010
	<b>0</b>	<b>-35.800.010</b>
Værdiregulering investeringsejendomme	994.379	427.585
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	<b>994.379</b>	<b>427.585</b>
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<b>994.379</b>	<b>-35.372.425</b>

## Noter til årsrapporten

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejendomme kr.
Kostpris 1. januar	145.273.512
Kostpris 31. december	145.273.512
Værdireguleringer 1. januar	-115.273.512
Værdireguleringer 31. december	-115.273.512
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>30.000.000</b>

### 5 Egenkapital

	Selskabskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar	79.283.397	-128.043.827	-48.760.430
Årets investorindskud	584.500	0	584.500
Årets resultat	0	-1.822.889	-1.822.889
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>79.867.897</b>	<b>-129.866.716</b>	<b>-49.998.819</b>

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

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	74.879.338	73.884.959	73.884.959	0
	<b>74.879.338</b>	<b>73.884.959</b>	<b>73.884.959</b>	<b>0</b>

## Noter til årsrapporten

### 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 2015 udgør t.kr. 30.000.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Dansk Retail, Randers for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilpasninger der følger af det forhold, at årsrapporten ikke aflægges under forudsætning om forsat drift. Som følge heraf måles samtlige elementer i balancen til forventede nettorelationsværdier.

### 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 mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 nettorealisationsværdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nettorelationsværdi.

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.