

# Retail Øst ApS

Absalonsgade 6, st. th., 4200 Slagelse  
CVR-nr. 18 78 45 80

## Årsrapport for 2016

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 04.06.17

Kim Risvad  
Dirigent

---

|  |         |
|--|---------|
| Selskabsoplysninger m.v.                   | 3       |
| Ledelsespåtegning                          | 4       |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 5 - 7   |
| Ledelsesberetning                          | 8       |
| Resultatopgørelse                          | 9       |
| Balance                                    | 10 - 11 |
| Egenkapitalopgørelse                       | 12      |
| Noter                                      | 13 - 18 |

---

---

**Selskabet**

---

Retail Øst ApS  
Absalonsgade 6, st. th.  
4200 Slagelse  
Hjemsted: Slagelse  
CVR-nr.: 18 78 45 80  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Robert Bruun  
Kim Risvad

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 for Retail Øst ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.16 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 4. juni 2017

**Direktionen**

Robert Bruun

Kim Risvad

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejeren i Retail Øst ApS

### Afkræftende konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Retail Øst ApS for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for afkræftende konklusion", ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for afkræftende konklusion

Selskabet har været ude af stand til at indfri væsentlige, forfaldne lån, og forhandlinger om opnåelse af anden finansiering er endt uden resultat. Ledelsen overvejer for tiden forskellige planer med henblik på at sikre virksomhedens fortsatte drift, men indtil nu er der ikke fremlagt konkrete handlingsplaner med budgetter m.v. Forholdene indebærer, at der er betydelig usikkerhed om virksomhedens evne til at fortsætte driften. Ledelsen har undladt at redegøre for de anførte væsentlige usikkerheder i årsregnskabet, hvilket er i strid med årsregnskabslovens bestemmelser.

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 selskabet 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 afkræftende konklusion.

### 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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### 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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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.

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. Det er vores opfattelse, at ledelsesberetningen mangler oplysninger om væsentlige og fyldestgørende beskrivelse af selskabets problemer om going concern. Som det fremgår af afsnittet "Afkæftende konklusion", er det dog vores opfattelse, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Søborg, den 4. juni 2017

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Ole Møller Larsen  
Statsaut. revisor

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i afvikling af salg af investeringsejendom...

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.16 - 31.12.16 udviser et resultat på DKK -933.688 mod DKK -30.250.946 for tiden 01.01.15 - 31.12.15. Balancen viser en egenkapital på DKK -26.539.657.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende.

#### *Væsentlig usikkerhed om fortsat drift*

Selskabet har i regnskabsåret 2015 realiseret et meget betydeligt tab på investeringsejendom og selskabets fortsatte drift er betinget af at selskabet løbende får tilført den fornødne likviditet

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.



## Resultatopgørelse

| Note   | 2016<br>DKK     | 2015<br>DKK        |
|--|-----------------|--------------------|
| <b>Bruttotab</b>                             | <b>-78.835</b>  | <b>-33.652.706</b> |
| <b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>    | <b>-78.835</b>  | <b>-33.652.706</b> |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | -18.484         | 0                  |
| <b>Resultat af primær drift</b>              | <b>-97.319</b>  | <b>-33.652.706</b> |
| Finansielle indtægter                        | 257.261         | 614.239            |
| Finansielle omkostninger                     | -1.093.630      | -4.154.540         |
| <b>Resultat før skat</b>                     | <b>-933.688</b> | <b>-37.193.007</b> |
| Skat af årets resultat                       | 0               | 6.942.061          |
| <b>Årets resultat</b>                        | <b>-933.688</b> | <b>-30.250.946</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>       |                 |                    |
| Overført resultat                            | -933.688        | -30.250.946        |
| <b>I alt</b>                                 | <b>-933.688</b> | <b>-30.250.946</b> |

| <b>AKTIVER</b> |   | 31.12.16         | 31.12.15           |
|----------------|---|------------------|--------------------|
|                |   | DKK              | DKK                |
| Note           |   |                  |                    |
|                | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 5.769.959        | 107.347.908        |
|                | Andre tilgodehavender                       | 45.148           | 2.689.394          |
|                | <b>Tilgodehavender i alt</b>                | <b>5.815.107</b> | <b>110.037.302</b> |
|                | Andre værdipapirer og kapitalandele         | 0                | 3.188.839          |
|                | <b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>  | <b>0</b>         | <b>3.188.839</b>   |
|                | <b>Likvide beholdninger</b>                 | <b>46.974</b>    | <b>1.579.520</b>   |
|                | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              | <b>5.862.081</b> | <b>114.805.661</b> |
|                | <b>Aktiver i alt</b>                        | <b>5.862.081</b> | <b>114.805.661</b> |

| <b>PASSIVER</b> |  | 31.12.16           | 31.12.15           |
|-----------------|--|--------------------|--------------------|
|                 |  | DKK                | DKK                |
| Note            |  |                    |                    |
|                 | Selskabskapital                                    | 500.000            | 500.000            |
|                 | Overført resultat                                  | -27.039.657        | -26.105.969        |
|                 | <b>Egenkapital i alt</b>                           | <b>-26.539.657</b> | <b>-25.605.969</b> |
| 2               | Gæld til kreditinstitutter                         | 0                  | -3.832.775         |
|                 | <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>0</b>           | <b>-3.832.775</b>  |
| 2               | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 0                  | 71.320.009         |
|                 | Gæld til øvrige kreditinstitutter                  | 2.081.000          | 20.404.680         |
|                 | Leverandører af varer og tjenesteydelser           | 147.213            | 21.451.549         |
|                 | Deposita   | 97.563             | 0                  |
|                 | Selskabsskat                                       | 10.477.390         | 11.332.651         |
|                 | Anden gæld   | 19.598.572         | 19.735.516         |
|                 | <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>32.401.738</b>  | <b>144.244.405</b> |
|                 | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    | <b>32.401.738</b>  | <b>140.411.630</b> |
|                 | <b>Passiver i alt</b>                              | <b>5.862.081</b>   | <b>114.805.661</b> |
| 3               | Eventualforpligtelser                              |                    |                    |

**Egenkapitalopgørelse**

| Beløb i DKK                                  | Selskabskapital | Overført resultat |
|--|-----------------|-------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16 |                 |                   |
| Saldo pr. 01.01.16                           | 500.000         | -26.105.969       |
| Forslag til resultatdisponering              | 0               | -933.688          |
| Saldo pr. 31.12.16                           | 500.000         | -27.039.657       |

## 1. Væsentlig usikkerhed om fortsat drift

Selskabet har i regnskabsåret 2015 realiseret et meget betydeligt tab på investeringsejendom og selskabets fortsatte drift er betinget af at selskabet løbende får tilført den fornødne likviditet.

## 2. Langfristede gældsforpligtelser

| Beløb i DKK                       | Gæld i alt<br>31.12.15 |
|-----------------------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter    | 62.684.277             |
| Gæld til øvrige kreditinstitutter | 4.802.957              |
| I alt                             | 67.487.234             |

### 3. Eventualforpligtelser

#### *Andre eventualforpligtelser*

Udviklingselskab der har ydet assistance ved salg af selskabets investeringsejendom har anlagt retssag mod selskabet med krav om erstatning på DKK 7,5 mio.. Retssagen er endnu på et tidligt stadie og udfaldet af retssagen er uvist på nuværende tidspunkt. Det er dog ledelsens opfattelse, at selskabet har handlet i overensstemmelse med gældende regler på området.

## 4. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser for regnskabsklasse C-mellem.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

### Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

##### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

###### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

###### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udsudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

##### BALANCE

###### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.



#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

##### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre kapitalandele måles til dagsværdi i balancen. For kapitalandele, som handles på et aktivt marked, svarer dagsværdien til kursværdien på balancedagen. Andre kapitalandele, hvor dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles til kostpris.

##### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

##### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtig indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

##### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.