

K/S Retail Stores I, UK
c/o EjendomsInvest, Hammershusgade 9, 2100 København

CVR-nr. 21 48 16 37

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. maj 2016.



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Retail Stores I, UK.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18. maj 2016

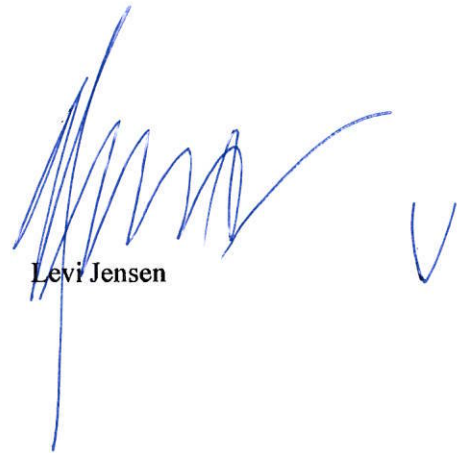
Bestyrelse



Peter Morten Andreassen
Formand



Claus Poulsen



Levi Jensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til investorerne i K/S Retail Stores I, UK

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Retail Stores I, UK for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 selskabets 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

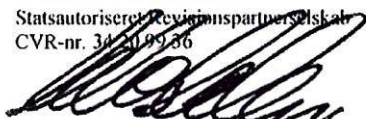
Udtalelse om ledelsesberetningen

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.

København, den 18. maj 2016

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 86



Claus Carlsen
statsautoriseret revisor



Steen K. Bager
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Retail Stores I, UK
c/o EjendomsInvest
Hammershusgade 9
2100 København

CVR-nr.: 21 48 16 37
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Peter Morten Andreassen, Formand
Claus Poulsen
Levi Jensen

Komplementar

ApS Komplementarselskabet Retail Stores I, UK

Administrator

I/S EjendomsInvest

Revision

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Kommanditselskabets aktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsejendommen måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Som grundlag for opgørelsen har ledelsen indhentet indikationer af markedsmæssige afkast af tilsvarende ejendomme. Ud fra et markedsbaseret afkastkrav på 6,25 % er dagsværdien for ejendommen 9 mio.GBP (kr. 91.007.100). Ændring af afkastkravet i nedadgående retning med 0,25 % vil påvirke ejendommen med ca. 3 mio. kr.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 401 t.kr. mod 1.741 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Lejeindtægter	5.230.279	5.394.518
1 Driftsomkostninger	-51.464	-70.608
Bruttoresultat	5.178.815	5.323.910
2 Administrationsomkostninger	-2.181.876	-563.949
Resultat før finansielle poster	2.996.939	4.759.961
Andre finansielle indtægter	674.985	14.886
Andre finansielle omkostninger	-7.465.615	-5.763.841
Driftsresultat	-3.793.691	-988.994
3 Værdiregulering	4.195.026	2.730.233
Årets resultat	401.335	1.741.239
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	401.335	1.741.239
Disponeret i alt	401.335	1.741.239

Balance 31. december

Aktiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	<u>91.007.100</u>	<u>85.635.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>91.007.100</u>	<u>85.635.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>91.007.100</u>	<u>85.635.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>107.002</u>	<u>1.275.413</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>107.002</u>	<u>1.275.413</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.919.757</u>	<u>917.316</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.026.759</u>	<u>2.192.729</u>
	Aktiver i alt	<u>93.033.859</u>	<u>87.827.729</u>

Balance 31. december

Passiver	2015	2014
<u>Note</u>		
Egenkapital		
5 Kontant andel af stamkapitalen	15.946.030	14.839.000
6 Overført resultat	20.759.384	20.358.049
Egenkapital i alt	36.705.414	35.197.049
Gældsforpligtelser		
7 Gæld til pengeinstitutter	49.851.667	49.007.024
ApS Komplementarselskabet Retail Stores I, UK	150.473	151.154
Langfristede gældsforpligtelser i alt	50.002.140	49.158.178
7 Kortfristet del af langfristet gæld	1.719.023	1.170.729
Gæld til pengeinstitutter	2.520.051	556.757
Modtagne forudbetalinger fra lejere	1.309.130	1.148.460
8 Anden gæld	778.101	596.556
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.326.305	3.472.502
Gældsforpligtelser i alt	56.328.445	52.630.680
Passiver i alt	93.033.859	87.827.729
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Eventualposter		

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Driftsomkostninger		
Ejendomsadministration, UK	51.464	53.957
Ejendomsmægler	0	16.651
	<u>51.464</u>	<u>70.608</u>
2. Administrationsomkostninger		
Selskabsadministration	265.150	263.815
Konsulenthonorarer	127.351	231.576
Revisorhonorar	33.000	32.500
Revisorhonorar, rest sidste år	1.800	10.000
Revisor, udland	31.632	21.979
Advokat	247.000	0
Advokat, udland	184.747	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.611	4.850
Finansieringhonorarer	1.286.919	0
Reguleringer tidligere år	-399	-940
Diverse administrationsomkostninger	0	169
Øvrige omkostninger	1.065	0
	<u>2.181.876</u>	<u>563.949</u>
3. Værdiregulering		
Kursregulering af ejendom	5.372.100	5.359.500
Kursregulering af gæld	-2.428.777	-2.741.200
Værdiregulering renteswap	1.251.703	111.933
	<u>4.195.026</u>	<u>2.730.233</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2015	<u>70.911.825</u>	<u>70.911.825</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>70.911.825</u>	<u>70.911.825</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	14.723.175	9.363.675
Årets valutakursregulering	<u>5.372.100</u>	<u>5.359.500</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2015	<u>20.095.275</u>	<u>14.723.175</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>91.007.100</u>	<u>85.635.000</u>

Selskabets ejendom er optaget til GBP 9.000.000.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er anvendt en afkastprocent:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 6,25

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,25 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 3.033 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 36.705 t.kr. til 33.672 t.kr.

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>		
5. Kontant andel af stamkapitalen				
Den kontante andel af selskabskapitalen specificeres således:				
100 kommanditanparter á DKK 148.390	14.839.000	13.839.000		
Årets investorindbetalinger	1.107.030	1.000.000		
	<u>15.946.030</u>	<u>14.839.000</u>		
Den hertil svarende stamkapital udgør:				
100 kommanditanparter á DKK 519.000	<u>51.900.000</u>	<u>51.900.000</u>		
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør	<u>367.054</u>	<u>351.970</u>		
6. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2015	20.358.049	18.616.810		
Årets overførte overskud eller underskud	401.335	1.741.239		
	<u>20.759.384</u>	<u>20.358.049</u>		
7. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Gæld til pengeinstitutter	1.719.023	0	51.570.690	50.177.753
	<u>1.719.023</u>	<u>0</u>	<u>51.570.690</u>	<u>50.177.753</u>

Gælden til pengeinstitutter udløber i 2020 og foreventes genforhandlet.

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
8. Anden gæld		
Moms	99.751	466.008
Renter	69.553	0
Andre skyldige poster	394.789	130.548
Andre skyldige poster, udland	214.008	0
	<u>778.101</u>	<u>596.556</u>

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 54.091 t.kr., er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 91.007 t.kr.

10. Eventualposter

Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med I/S Ejendomsinvest, som kan opsiges med 6 måneders varsel.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Retail Stores I, UK er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta og som ikke anses for at være investeringsaktiver måles til kursen på transaktionsdagen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Driftsomkostninger

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration i regnskabsperioden, herunder selskabs- og ejendomsadministration, advokatbistand og revision.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.