

K/S Dansk Retail II

c/o Habro Fund Management a/s
Bredgade 34 A
1260 København K

Årsrapport for 2018

(13. regnskabsår)

CVR nr. 27 52 64 97

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 29. april 2019

Astrid Meldgaard Anthonisen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december 2018 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2018 - Passiver	13
Noter til årsrapporten	14 - 17

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2018 for K/S Dansk Retail II.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultatet.

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

Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. april 2019

I bestyrelsen:

John Flemming Kahlke (formand)

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Dansk Retail II

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Dansk Retail II for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

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.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

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 29. april 2019

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr: 30 70 02 28

Henrik Reedtz

Statsautoriseret revisor

mne24830

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Dansk Retail II c/o Habro Fund Management a/s Bredgade 34 A 1260 København K
	CVR-nr.: 27 52 64 97
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2018 - 31. december 2018
Komplementar	Komplementarselskabet Dansk Retail II ApS
Bestyrelse	John Flemming Kahlke (formand)
Selskabsadm.	Habro Fund Management a/s Bredgade 34 A 1260 København K
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4 2000 Frederiksberg CVR-nr.: 30 70 02 28

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens formål er at erhverve, eje og drive udlejningsvirksomhed med ejendomme.

Resultat for regnskabsåret 2018

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 1.510.

Regulering af ejendom til dagsværdi udgør netto en omkostning på t.dkk -63.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 1.447.

Selskabet har i oktober 2018 solgt ejendommen beliggende i Middelfart. Herefter ejer selskabet ejendomme beliggende i Vanløse, Rønne og Harlev.

Egenkapital pr. 31. december 2018

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2018 udgør t.dkk 15.723. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 17.635.

Usikkerhed ved indregning og måling

Med hensyn til usikkerhed ved indregning og måling af selskabets aktiver henvises til note 1 i årsrapporten.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Dansk Retail II for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedsagen som følger:

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.

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.

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

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt med de tilpasninger, som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som periodiseret leje.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikring og vedligeholdelse, i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af lejer.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af selskabet, herunder selskabsadministration, revision, advokat, konsulent, bestyrelsesansvarsforsikring og gebyrer.

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

Finansiering

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt kursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger samt kurstab.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

BALANCEN

Anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendomme er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for et normalår sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i vurderet normalår. Der er i det vurderede normalår taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger og vedligeholdelse. Driftsresultatet af normalåret divideres med det skønnede afkastkrav, hvorved ejendommenes dagsværdi fremkommer.

Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2018 - 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 dkk</u>	<u>2017 dkk</u>
Lejeindtægter	2	3.784.855	4.971.930
Driftsomkostninger	3	<u>-229.366</u>	<u>-729.909</u>
Nettoleje		3.555.489	4.242.021
Administrationsomkostninger	4	<u>-519.515</u>	<u>-394.813</u>
Resultat før finansielle poster m.v.		3.035.974	3.847.208
Finansielle indtægter	5	0	882.281
Finansielle omkostninger	6	<u>-1.526.127</u>	<u>-3.037.239</u>
Resultat før værdiregulering		1.509.847	1.692.250
Værdireguleringer	7	<u>-62.574</u>	<u>4.902.000</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>1.447.273</u>	<u>6.594.250</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.447.273</u>	<u>6.594.250</u>
		<u>1.447.273</u>	<u>6.594.250</u>

BALANCE PR. 31. december 2018**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2018</u> dkk	<u>31.12.2017</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendomme	8	<u>39.275.000</u>	<u>64.265.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>39.275.000</u>	<u>64.265.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>39.275.000</u>	<u>64.265.000</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	9	28.553	893.354
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>88.162</u>
Tilgodehavender i alt		<u>28.553</u>	<u>981.516</u>
Likvide beholdninger		<u>364.656</u>	<u>288.304</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>393.209</u>	<u>1.269.820</u>
AKTIVER I ALT		<u>39.668.209</u>	<u>65.534.820</u>

BALANCE PR. 31. december 2018**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2018</u> dkk	<u>31.12.2017</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 33.000.000.			
Kontant andel af stamkapital	10	15.365.000	14.165.000
Overført resultat	10	<u>358.317</u>	<u>-1.088.956</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>15.723.317</u>	<u>13.076.044</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Nordea	11	22.200.614	0
Prioritetsgæld, gældsbreve	12	<u>0</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>22.200.614</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Nordea	11	1.323.059	47.663.776
Prioritetsgæld, gældsbreve	12	0	2.350.000
Kassekredit, Nordea		0	643.427
Leverandørgæld		3.562	1.075.992
Anden gæld	13	<u>417.657</u>	<u>725.581</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>1.744.278</u>	<u>52.458.776</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>23.944.892</u>	<u>52.458.776</u>
PASSIVER I ALT		<u>39.668.209</u>	<u>65.534.820</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleforhold	14		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	15		

NOTER

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommenes fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommenes afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommenes omkostninger. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer, indhentede statistikker eller med assistance fra uafhængig valuar.

	2018	2017
	dkk	dkk
2 Lejeindtægter		
Lejeindtægter	3.784.855	4.971.930
Lejeindtægter i alt	3.784.855	4.971.930
3 Driftsomkostninger		
Forsikring	24.828	16.545
Ejendomsskat	119.285	99.165
Ejendomsadministrationshonorar	95.856	122.761
Vedligeholdelse	1.005	399.995
Udlejningsomkostninger	4.850	11.400
Ejerandel fællesomkostninger	-16.458	80.043
Driftsomkostninger i alt	229.366	729.909
4 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	160.833	123.273
Revision, Danmark	21.000	21.000
Regnskabsudarbejdelse	12.500	0
Konsulenthonorar	3.300	69.169
Omkostninger vedr. salg af ejendom	188.930	0
Advokathonorar	79.725	81.530
Bestyrelseshonorar	30.000	30.000
Bestyrelsesansvarsforsikring	9.385	9.385
Rejseomkostninger	0	5.000
Diverse omkostninger	13.842	55.456
Administrationsomkostninger i alt	519.515	394.813
5 Finansielle indtægter		
Kursgevinst	0	882.281
Finansielle indtægter i alt	0	882.281
6 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Nordea	1.256.097	2.837.278
Renter, gældsbreve	190.611	58.750
Renter, komplementarselskab	6.647	6.618
Renter, øvrige banker	2.351	6.449
Renter, klientkonto	2.330	0
Kurstab og låneomkostninger	61.322	94.388
Ej fradragsberettigede renter	6.769	33.756
Finansielle omkostninger i alt	1.526.127	3.037.239

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
7 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	-62.574	4.902.000
Værdireguleringer i alt	-62.574	4.902.000
8 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum, primo	75.905.596	89.698.650
Årets tilgang	872.574	2.950.000
Årets afgang	-24.171.544	-16.743.054
Anskaffelsessum, ultimo	52.606.626	75.905.596
Regulering til dagsværdi, primo	-11.640.596	-20.335.650
Årets afgang	-1.628.456	3.793.054
Årets regulering, afkastrelateret	-62.574	4.902.000
Regulering til dagsværdi, ultimo	-13.331.626	-11.640.596
Dagsværdi, ultimo	39.275.000	64.265.000
Ejendommen i Middelfart er solgt pr. 1. oktober 2018.		
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt	2.806.281	4.209.656
Driftsomkostninger	-214.568	-89.608
Afkastkrav	6,25 - 7,50%	6,25 - 8,50%
Tillæg/fradrag, lejerabatter, vedligeholdelse m.v.	-1.800.000	0
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	37.869.677	62.971.458
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	40.789.338	65.655.775
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		
9 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende, lejere	26.563	91.123
Fællesregnskab	0	9.133
Klientkonto	0	79.400
Mellemregning, Newsec	0	26.897
Øvrige tilgodehavender	1.990	686.801
Andre tilgodehavender i alt	28.553	893.354

NOTER

	<u>2018</u> dkk	<u>2017</u> dkk
10 Egenkapital		
Stamkapital udgør:		
330 kommanditanparter á kr. 100.000, ultimo	33.000.000	33.000.000
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
330 kommanditanparter á kr. 42.924, primo	14.165.000	11.855.000
Ændring i året	1.200.000	2.310.000
330 kommanditanparter á kr. 46.561, ultimo	15.365.000	14.165.000
Resthæftelse i alt	17.635.000	18.835.000
Pr. anpart	53.439	57.076
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-1.088.956	-7.683.206
Overført af årets resultat	1.447.273	6.594.250
Overført resultat, ultimo	358.317	-1.088.956
Egenkapital i alt	15.723.317	13.076.044
11 Prioritetsgæld, Nordea		
Prioritetsgæld, nominelt, DKK	23.523.673	47.663.776
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	16.905.733	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	5.294.881	0
Langfristet del i alt	22.200.614	0
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.323.059	47.663.776
12 Prioritetsgæld, gældsbreve		
Gældsbreve, nominelt, DKK	0	2.350.000
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
Langfristet del i alt	0	0
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	2.350.000

NOTER

	<u>2018</u> dkk	<u>2017</u> dkk
13 Anden gæld		
Mellemregn. med Komplementarselskabet Dansk Retail II ApS	95.280	99.731
Deposita	116.351	142.511
Fællesregnskab	1.101	4.059
Skyldig moms	141.409	281.764
Skyldige renter	0	58.750
Skyldige omkostninger	<u>63.516</u>	<u>138.766</u>
Anden gæld i alt	<u>417.657</u>	<u>725.581</u>

14 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

15 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 39.275, samt den ikke indbetalte andel af stamkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilde.

Andre forpligtelser

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapport og noter.