



K/S Dansk Retail II

c/o DATEA AS
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs. Lyngby

(CVR nr. 27 52 64 97)

Årsrapport for perioden

1. januar 2015 - 31. december 2015

10. regnskabsår

Godkendt på generalforsamlingen
13. april 2016

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Sam Tjøse', written over a horizontal line.

Dirigent

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring	4
Selskabsoplysninger	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalforklaring	12
Noter	13

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsregnskab for 2015 for K/S Dansk Retail II.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige, ligesom årsregnskabet efter vores opfattelse indeholder de oplysninger der er relevante for at bedømme selskabets økonomiske forhold. Det er derfor vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København den 5. april 2016

Bestyrelse:


John Flemming Kahlke

Til kommanditisterne i K/S Dansk Retail II.

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Dansk Retail II for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 en 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 virksomhedens 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 virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere en 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.

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 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København den 5. april 2016

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR nr. 30 70 02 28



Henrik Reedtz

Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Dansk Retail II c/o DATEA AS Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby CVR-nummer: 27 52 64 97 Hjemsted: Lyngby-Taarbæk Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmutsh Vej 4 2000 Frederiksberg
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 13. april 2016 hos: DATEA AS Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby
Bestyrelse	John Flemming Kahlke Vesterbrogade 116A, 1. tv. 1620 København V
Bankforbindelse	Nordea
Hovedaktivitet	Udlejning af fast ejendom

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder, samt kommanditselskabets vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Der er i øvrigt anvendt nedenstående vurderingsprincipper :

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter opkrævet leje ved udlejning af ejendommen. Opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger m.v. optages i balancen.

Driftsomkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ledelse og administration af selskabet m.v.

Værdireguleringer

Værdireguleringer omfatter årets regulering af ejendom og prioritetsgæld til dagsværdi.

Balancen

Investerings ejendom

Investerings ejendommen værdiansættes til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen i samarbejde med rådgivere i ejendomsbranchen.

Målingen sker på baggrund af en afkastbaseret 10-årig cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af ejendommen tilbagediskonteres. De enkelte års cash flow kapitaliseres med et fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amoriseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til realkredit- og finansieringsinstitutter, herunder finansielle instrumenter der anvendes til afdækning af renterisiko, måles til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer".

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede selskaber samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

Skat

Regnskabet indeholder ikke skat, idet kommanditselskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt. De enkelte kommanditister medtager resultatet fra kommanditselskabet i deres respektive indkomstopgørelser.

Resultatfordeling og andel i egenkapital

Årets resultat samt balanceposter er fordelt blandt kommanditisterne i forhold til deres andel af kommanditkapitalen.

RESULTATOPGØRELSE 1. januar 2015 - 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 t.kr.
Lejeindtægter		4.842.717	5.833
Driftsomkostninger		-335.367	-323
Andre eksterne omkostninger		-182.759	-180
Bruttofortjeneste		4.324.591	5.330
Værdireguleringer	1	358.339	1.049
Resultat før finansielle poster		4.682.930	6.379
Finansieringsomkostninger		-3.303.770	-3.225
Årets resultat		1.379.160	3.154
Resultatdisponering			
Årets resultat		1.379.160	3.154
Overført fra tidligere år		9.632.767	6.479
Til disposition		11.011.927	9.633
Fordeles således:			
Overført resultat		11.011.927	9.633
Disponeret		11.011.927	9.633

BALANCE pr. 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 t.kr.
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendomme	1/3	<u>90.784.000</u>	<u>91.687</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>90.784.000</u>	<u>91.687</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>90.784.000</u>	<u>91.687</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender		<u>15.679</u>	<u>4</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>15.679</u>	<u>4</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>90.799.679</u></u>	<u><u>91.691</u></u>

BALANCE pr. 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 t.kr.
PASSIVER			
Egenkapital (Kommanditkapitalen udgør 33.000.000 kr.)			
Opkrævet del af kommanditkapitalen		11.855.000	11.855
Overført resultat i alt		<u>11.011.927</u>	<u>9.633</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>22.866.927</u>	<u>21.488</u>
Gæld			
Langfristet gæld			
Gæld til realkreditinstitutter	4	<u>65.555.674</u>	<u>67.254</u>
Langfristet gæld		<u>65.555.674</u>	<u>67.254</u>
Kortfristet gæld			
Prioritetsgæld	5	1.016.643	2.245
Gæld til pengeinstitutter		633.355	1
Anden gæld		<u>727.080</u>	<u>703</u>
Kortfristet gæld		<u>2.377.078</u>	<u>2.949</u>
GÆLD I ALT		<u>67.932.752</u>	<u>70.203</u>
PASSIVER I ALT		<u><u>90.799.679</u></u>	<u><u>91.691</u></u>
Personaleforhold	2		
Sikkerhedsstillelser	6		
Andre forpligtelser	7		
Nærtstående parter	8		

EGENKAPITALFORKLARING

	2015 kr.	2014 t.kr.
Opkrævet del af kommanditkapital	<u>11.855.000</u>	<u>11.855</u>
Overført resultat tidligere år	9.632.767	6.479
Overført af årets resultat	<u>1.379.160</u>	<u>3.154</u>
Overført resultat i alt	<u>11.011.927</u>	<u>9.633</u>
Egenkapital i alt	<u><u>22.866.927</u></u>	<u><u>21.488</u></u>

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	2015 kr.	2014 t.kr.
1 Værdireguleringer		
Opskrivning af ejendom	0	613
Nedskrivning af ejendom	-903.000	0
Regulering af gæld til dagsværdi Realkreditlån	-29.662	14
Regulering af gæld til dagsværdi SWAP	1.291.001	422
	<u>358.339</u>	<u>1.049</u>
Værdireguleringer		
Ved fastlæggelse af dagsværdien for ejendommen er følgende forrentningskrav anvendt:		
Gammel Stillingvej 430	7,00%	7,00%
Brovejen 187-191	6,25%	6,25%
Karrebækvej 4 B/Slagelsesvej 17	6,00%	6,00%
Åkirkebyvej 53	6,50%	6,50%
Jyllingevej 66-68	5,50%	5,75%
	<u>5,50%</u>	<u>5,75%</u>
2 Personaleforhold		
Der har ikke været ansatte i årets løb.		
Der er udbetalt kr. 30.000 i vederlag til bestyrelsen.		
3 Investeringsejendomme		
Tilgang primo, bygning	89.698.650	89.699
Årets tilgang, bygning	0	0
Årets afgang, bygning	0	0
Kostpris pr. 31/12 2015	<u>89.698.650</u>	<u>89.699</u>
Opskrivninger		
Opskrivninger pr. 1/1 2015	1.988.350	1.375
Årets opskrivninger	0	613
Tilbageførte opskrivninger	-903.000	0
	<u>1.085.350</u>	<u>1.988</u>
Opskrivninger pr. 31/12 2015		
	<u>1.085.350</u>	<u>1.988</u>
Værdiregulering pr. 31/12 2015		
	<u>1.085.350</u>	<u>1.988</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2015	<u>90.784.000</u>	<u>91.687</u>

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

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	2015 kr.	2014 t.kr.
4 Prioritetsgæld, langfristet		
Nordea 6878 864 296	2.323.557	2.535
Nordea lånenr. 0564161	7.321.000	7.321
Nordea 8478 726 253	3.046.375	3.332
Nordea lånenr. 0575307	9.597.000	9.597
Nordea 8970 577 921	4.068.241	4.459
Nordea lånenr. 0564160	12.811.000	12.811
Nordea 8478 726 261	3.424.762	3.735
Nordea lånenr. 0575306	10.750.000	10.750
Nordea 5908 636 556	2.336.730	2.549
Nordea lånenr. 0564159	7.363.000	7.363
Nordea 0722 482 697	975.137	1.230
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominal	64.016.802	65.682
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering primo	3.816.854	4.253
Årets kursregulering	-1.261.339	-436
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering ultimo	2.555.515	3.817
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, kursreguleret	66.572.317	69.499
	<hr/>	<hr/>
Heraf kortfristet del	-1.016.643	-2.245
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld	65.555.674	67.254
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
Af prioritetsgælden forfalder t.kr. 51.992 efter 5 år.		
5 Prioritetsgæld, kortfristet		
Kortfristet del af langfristet gæld	1.016.643	2.245
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld	1.016.643	2.245
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

6 Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.kr. 90.800 samt den ikke indbetalte andel af kommanditkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

7 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.

8 Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse:

K/S Dansk Retail II har ingen nærtstående parter med bestemmende indflydelse.

Øvrige nærtstående parter som K/S Dansk Retail II har haft transaktioner med i regnskabsåret:
Mellemregning med komplementarselskabet Dansk Retail II ApS.

Alle transaktioner er foregået på markedsmæssige vilkår.