

K/S Dansk Retail II

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

Årsrapport for 2020

(15. regnskabsår)

CVR nr. 27 52 64 97

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 10. marts 2021

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 2020 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2020 - Passiver	13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter til årsrapporten	15 - 17

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2020 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 10. marts 2021

I bestyrelsen:

Torben Peter Qvist (formand)

John Flemming Kahlke

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 2020 - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 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 10. marts 2021

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 2020 - 31. december 2020
Komplementar	Komplementarselskabet Dansk Retail II ApS
Bestyrelse	Torben Peter Qvist (formand) John Flemming Kahlke
Selskabsadm.	Habro Fund Management a/s Bredgade 34 A 1260 København K
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 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 2020

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 1.776.

Regulering af ejendom til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 1.143.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 2.919.

Selskabet har solgt ejendommen i Harlev pr. 1. februar 2020.

Egenkapital pr. 31. december 2020

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2020 udgør t.dkk 21.613. Egenkapitalen er opgjort før fradrag af overkurs ved eventuel førtidsindfrielse af selskabets lån.

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

Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 forventes ikke umiddelbart at have væsentlig indvirkning på selskabets indtægtsgrundlag og drift i 2021. Det er endnu for tidligt at vurdere pandemiens langsigtede påvirkning af markedsværdien på investeringsejendomme.

Der er herudover 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 2020 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 2020 - 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020 dkk</u>	<u>2019 dkk</u>
Lejeindtægter	2	2.541.900	2.618.334
Driftsomkostninger	3	<u>-234.107</u>	<u>-284.350</u>
Nettoleje		2.307.793	2.333.984
Administrationsomkostninger	4	<u>-318.504</u>	<u>-287.235</u>
Resultat før finansielle poster m.v.		1.989.289	2.046.749
Finansielle indtægter	5	4.770	0
Finansielle omkostninger	6	<u>-218.223</u>	<u>-268.435</u>
Resultat før værdiregulering		1.775.836	1.778.314
Værdireguleringer	7	<u>1.143.000</u>	<u>1.993.000</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>2.918.836</u>	<u>3.771.314</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>2.918.836</u>	<u>3.771.314</u>
		<u>2.918.836</u>	<u>3.771.314</u>

BALANCE PR. 31. december 2020**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2020</u> dkk	<u>31.12.2019</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	8	<u>37.361.000</u>	<u>36.218.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>37.361.000</u>	<u>36.218.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>37.361.000</u>	<u>36.218.000</u>
Omsætningsaktiver			
Aktiver under salg			
Investeringsejendomme under salg		<u>0</u>	<u>5.050.000</u>
Aktiver under salg i alt		<u>0</u>	<u>5.050.000</u>
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	9	<u>0</u>	<u>223.491</u>
Tilgodehavender i alt		<u>0</u>	<u>223.491</u>
Likvide beholdninger		<u>1.033.308</u>	<u>660.815</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>1.033.308</u>	<u>5.934.306</u>
AKTIVER I ALT		<u>38.394.308</u>	<u>42.152.306</u>

BALANCE PR. 31. december 2020**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2020</u> dkk	<u>31.12.2019</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 33.000.000.			
Kontant andel af stamkapital		14.565.000	15.365.000
Overført resultat		<u>7.048.467</u>	<u>4.129.631</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>21.613.467</u>	<u>19.494.631</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Nordea	10	<u>14.842.709</u>	<u>15.849.502</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>14.842.709</u>	<u>15.849.502</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Nordea	10	1.018.377	5.943.157
Leverandørgæld		0	0
Anden gæld	11	<u>919.755</u>	<u>865.016</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>1.938.132</u>	<u>6.808.173</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>16.780.841</u>	<u>22.657.675</u>
PASSIVER I ALT		<u>38.394.308</u>	<u>42.152.306</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleforhold	12		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	13		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2020	2019
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
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. 46.561, primo	15.365.000	15.365.000
Ændring i året	-800.000	0
330 kommanditanparter á kr. 44.136, ultimo	14.565.000	15.365.000
Resthæftelse i alt	18.435.000	17.635.000
Pr. anpart	55.864	53.439
Overført resultat		
Overført resultat, primo	4.129.631	358.317
Overført af årets resultat	2.918.836	3.771.314
Overført resultat, ultimo	7.048.467	4.129.631
Egenkapital i alt	21.613.467	19.494.631

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 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.

	2020	2019
	dkk	dkk
2 Lejeindtægter		
Lejeindtægter	2.541.900	2.618.334
Lejeindtægter i alt	2.541.900	2.618.334
3 Driftsomkostninger		
Forsikring	28.353	34.931
Ejendomsskat	57.743	114.866
Ejendomsadministrationshonorar	45.500	50.000
Ejerandel fællesomkostninger	102.511	84.553
Driftsomkostninger i alt	234.107	284.350
4 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	102.000	100.000
Revision, Danmark	21.000	21.000
Regnskabsudarbejdelse	12.500	12.500
Habro, bekræftelse af resthæftelse	0	1.000
Konsulenthonorar	89.743	34.325
Omkostninger vedr. salg af ejendom	19.200	68.448
Bestyrelseshonorar	60.000	30.000
Bestyrelsesansvars- og kriminalitetsforsikring	5.536	5.536
Rejseomkostninger	3.743	6.594
Diverse omkostninger	4.782	7.832
Administrationsomkostninger i alt	318.504	287.235
5 Finansielle indtægter		
Renter, øvrige	4.770	0
Finansielle indtægter i alt	4.770	0
6 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Nordea	180.006	259.304
Renter, komplementarselskab	7.379	6.864
Renter, øvrige banker	7.233	566
Renter, øvrige	0	476
Kurstab og låneomkostninger	22.874	1.225
Ej fradragsberettigede renter	731	0
Finansielle omkostninger i alt	218.223	268.435

NOTER

	<u>2020</u> dkk	<u>2019</u> dkk
7 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	1.143.000	1.993.000
Værdireguleringer i alt	1.143.000	1.993.000
8 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum, primo	37.699.528	52.606.626
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	-14.907.098
Anskaffelsessum, ultimo	37.699.528	37.699.528
Regulering til dagsværdi, primo	-1.481.528	-13.331.626
Årets afgang	0	9.857.098
Årets regulering, afkastrelateret	1.143.000	1.993.000
Regulering til dagsværdi, ultimo	-338.528	-1.481.528
Dagsværdi, ultimo	37.361.000	36.218.000
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt	2.786.976	2.746.865
Driftsomkostninger	-170.079	-199.336
Afkastkrav	6,25 - 7,25%	6,25 - 7,25%
Tillæg/fradrag, lejerabatter, vedligeholdelse m.v.	-1.400.000	-1.600.000
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	36.016.495	34.911.077
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	38.810.393	37.627.173
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		
9 Andre tilgodehavender		
Fællesregnskab	0	21.264
Klientkonto	0	200.000
Øvrige tilgodehavender	0	2.227
Andre tilgodehavender i alt	0	223.491

NOTER

	<u>2020</u> dkk	<u>2019</u> dkk
10 Prioritetsgæld, Nordea		
Prioritetsgæld, nominelt, DKK	<u>15.861.086</u>	<u>21.792.659</u>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	10.769.199	11.691.562
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	<u>4.073.510</u>	<u>4.157.940</u>
Langfristet del i alt	<u>14.842.709</u>	<u>15.849.502</u>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	<u>1.018.377</u>	<u>5.943.157</u>
11 Anden gæld		
Mellemregn. med Komplementarselskabet Dansk Retail II ApS	105.773	98.394
Gæld, lejere	938	1.242
Deposita	91.132	133.743
Fællesregnskab	906	0
Deponeret forudbetaling, salg af ejendom	0	200.000
Skyldig moms	590.112	282.889
Skyldige omkostninger	<u>130.894</u>	<u>148.748</u>
Anden gæld i alt	<u>919.755</u>	<u>865.016</u>
12 Personaleforhold		
Der har ikke været ansatte i årets løb.		
13 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 37.361, 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.		