

K/S Dansk Detailhandel I

Sønderlandsgade 44, 2., 7500 Holstebro

CVR-nr. 30 27 34 00

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 15/05 2017



Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016	7
Balance pr. 31. december 2016	8
Noter til årsrapporten	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for K/S Dansk Detailhandel I.

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. december 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 15. maj 2017

Bestyrelse


Morten Willemoes Dyrner


Christian Lykke Kristensen


Henrik Larsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Dansk Detailhandel I

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Dansk Detailhandel I for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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". 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 konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, henviser vi til note 1 i årsregnskabet, hvor ledelsen har redegjort for selskabets forventede fremtidige positive indtjening og at selskabets kreditfaciliteter forventes at kunne fastholdes, hvorfor årsregnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Uden at det har påvirket vores konklusion, henviser vi til note 3 i årsregnskabet, hvor ledelsen har redegjort for usikkerheden forbundet med værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme på i alt t.kr. 37.100.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 udadelser, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 15. maj 2017

Baker Tilly Denmark

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35 25 76 91



Morten Friis Munksgaard
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Dansk Detailhandel I Sønderlandsgade 44, 2. 7500 Holstebro
	CVR-nr.: 30 27 34 00
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
	Stiftet: 8. februar 2007
	Hjemsted: Holstebro
Bestyrelse	Morten Willemoes Dyrner Christian Lykke Kristensen Henrik Larsen
Revision	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive virksomhed ved besiddelse og udlejning af ejendommene beliggende: Bjødstrupvej 20, Tranbjerg, Vestergade 10, Herning, Østerbrogade 20, Grenaa samt Søndergade 28, Vejen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et underskud på kr. 1.571.953, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en negativ egenkapital på kr. 1.182.407.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme indregnes i årsrapporten til en skønnet markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ved værdiansættelsen er der anvendt afkastkrav på 6,25% - 6,75% i lighed med regnskabsåret 2015.

Kapitalberedskabet

Manglende lejeindtægter, som følge af tomgang i enkelte lejemål, har medført en anstrengt likviditet.

For at afhjælpe selskabets likviditetsudfordringer, er der indgået aftale med 1. prioritetshaver omkring afdragsfrihed for 3 af de 4 realkreditlån gældende frem til 31. december 2017. Selskabet har endvidere afviklet 2. prioritetslånet ved indskud af yderligere kapital fra kommanditisterne.

På baggrund af ovenstående vurderer ledelsen, at årsregnskabet kan aflægges under forudsætning af fortsat drift.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016

	Note	2016	2015
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		1.742.908	1.617.253
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	-2.000.000	122.079
Resultat før finansielle poster		-257.092	1.739.332
Finansielle omkostninger		-1.314.861	-1.372.360
Årets resultat		-1.571.953	366.972
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-1.571.953	366.972
		-1.571.953	366.972

Balance pr. 31. december 2016

	Note	2016	2015
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		37.100.000	39.100.000
Materielle anlægsaktiver		<u>37.100.000</u>	<u>39.100.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>37.100.000</u>	<u>39.100.000</u>
Andre tilgodehavender		213.576	291.615
Krav på indbetaling af virksomhedskapital		6.500	170.000
Periodeafgrænsningsposter		4.263	6.210
Tilgodehavender		<u>224.339</u>	<u>467.825</u>
Likvide beholdninger		<u>732.555</u>	<u>291.361</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>956.894</u>	<u>759.186</u>
Aktiver i alt		<u>38.056.894</u>	<u>39.859.186</u>

Balance pr. 31. december 2016

	Note	2016	2015
		kr.	kr.
Passiver			
Selskabskapital		16.500.000	6.791.803
Overført resultat		-17.682.407	-16.110.454
Egenkapital	4	-1.182.407	-9.318.651
Gæld til realkreditinstitutter		37.907.944	38.249.879
Andre kreditinstitutter		0	9.046.434
Anden gæld		136.789	136.019
Langfristede gældsforpligtelser	5	38.044.733	47.432.332
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	450.805	1.006.547
Anden gæld		743.763	567.575
Periodeafgrænsningsposter		0	171.383
Kortfristede gældsforpligtelser		1.194.568	1.745.505
Gældsforpligtelser i alt		39.239.301	49.177.837
Passiver i alt		38.056.894	39.859.186
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Manglende lejeindtægter, som følge af tomgang i enkelte lejemål, har medført en anstrengt likviditet.

For at afhjælpe selskabets likviditetsudfordringer, er der indgået aftale med 1. prioritetskreditor omkring afdragsfrihed for 3 af de 4 realkreditlån gældende frem til 31. december 2017. Selskabet har endvidere afviklet 2. prioritetslånet ved indskud af yderligere kapital fra kommanditisterne.

På baggrund af ovenstående vurderer ledelsen, at årsregnskabet kan aflægges under forudsætning af fortsat drift.

	2016 kr.	2015 kr.
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-2.000.000	0
Værdiregulering investeringsejendomme	-2.000.000	0
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	0	122.079
Værdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	122.079
	-2.000.000	122.079

Noter til årsrapporten

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. januar	66.898.480
Kostpris 31. december	66.898.480
Værdireguleringer 1. januar	-27.798.480
Årets værdireguleringer	-2.000.000
Værdireguleringer 31. december	-29.798.480
Regnskabsmæssig værdi 31. december	37.100.000

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2016 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 6,25 % - 6,75 %.

En ændring i afkastkravet på hhv. +0,5 % og -0,50 vi påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommene i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen med hhv. t.kr. -2.700 og t.kr. 2.900.

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	6.791.803	-16.110.454	-9.318.651
Årets investorindskud	9.708.197	0	9.708.197
Årets resultat	0	-1.571.953	-1.571.953
Egenkapital 31. december	16.500.000	-17.682.407	-1.182.407

Kommanditselskabets stamkapital udgør t.kr. 16.500 fordelt på 50 kommanditanparter á t.kr. 330.
Resthæftelsen udgør pr. 31. december 2016 således t.kr. 0.

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar	Gæld 31. december	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter	38.249.879	38.249.879	341.935	29.620.950
Andre kreditinstitutter	10.052.981	108.870	108.870	0
Anden gæld	136.019	136.789	0	0
	48.438.879	38.495.538	450.805	29.620.950

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement med realkreditinstitutter, har selskabet givet pant nom. t.kr. 37.230 i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør t.kr. 37.100.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Dansk Detailhandel I for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Som følge af ikrafttræden af ændringer til årsregnskabsloven, er selskabets anvendte regnskabspraksis for måling af prioritetsgæld ændret. Selskabet har tidligere målt prioritetsgæld til dagsværdi, men måles fremadrettet til amortiseret kostpris. Ændringen af anvendt regnskabspraksis medfører ingen ændringer til årets resultat, balancesum eller egenkapital for hverken 2015 eller 2016.

Den anvendte regnskabspraksis i øvrig er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

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.

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

Nettoomsætning

Lejeindtægter ekskl. moms indregnes i resultatopgørelsen for den periode lejeindtægten vedrører. Optrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger for forbrug indregnes i balancen og påvirker således ikke lejeindtægterne.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter direkte omkostninger, omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Der afsættes ikke skat i årsrapporten, da selskabet ikke er et selvstændigt skattesubjekt.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

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

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenu- et og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.