

## K/S Dansk Detailhandel

Sønderlandsgade 44, 2., 7500 Holstebro

CVR-nr. 30 27 34 00

Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 9/5 2016



Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Arsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	6
Balance pr. 31. december 2015	7
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

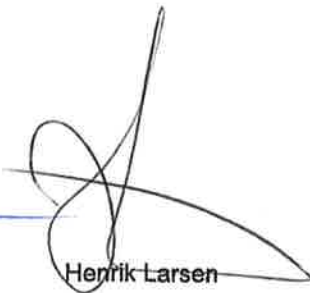
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 9. maj 2016

Bestyrelse

  
Morten Willemoes Dyrner

  
Christian Lykke Kristensen

  
Henrik Larsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

*Til kommanditisterne i K/S Dansk Detailhandel I*

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Dansk Detailhandel I for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 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 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.

### Supplerende oplysninger vedrørende 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 2 i årsregnskabet, hvor ledelsen har redegjort for usikkerheden forbundet med værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme på i alt t.kr. 39.100.

### 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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Valby, den 9. maj 2016

**Baker Tilly Denmark**  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

  
Morten Friis Munksgaard  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

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

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive virksomhed ved besiddelse og udlejning af ejendommene beliggende: Bjødstrupvej 20, Tranbjerg, Vestergade10, Herning, Østerbrogade 20, Grenaa samt Søndergade 28, Vejen.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 366.972, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på kr. 9.318.651.

### 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. prioritetslån om omkring afdragsfrihed gældende frem til 31. december 2017.

På baggrund af ovenstående, samt fortsat fokus på genudlejning af de tomme lejemål, forventes der inden for en kort årrække genereret positiv likviditet af selskabets drift. Selskabet forhandler endvidere omkring en afvikling af 2. prioritetslånet med långiver. Ledelsen vurderer at der i 2016 opnås en aftale der gør, at selskabet er i stand til at indfri lånet ved indskud af yderligere kapital fra kommanditisterne, samt at kommanditisterne er i stand hertil. På baggrund heraf vurderer ledelsen, at årsregnskabet kan aflægges under forudsætning af fortsat drift.

### 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 2014.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015

	Note	2015	2014
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.617.253</b>	<b>1.503.144</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	122.079	-736.494
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.739.332</b>	<b>766.650</b>
Finansielle omkostninger		-1.372.360	-1.429.640
<b>Årets resultat</b>		<b>366.972</b>	<b>-662.990</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		366.972	-662.990
		<b>366.972</b>	<b>-662.990</b>



## Balance pr. 31. december 2015

	Note	2015	2014
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		39.100.000	39.100.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u>39.100.000</u>	<u>39.100.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>39.100.000</u>	<u>39.100.000</u>
Andre tilgodehavender		291.615	72.700
Krav på indbetaling af virksomhedskapital		170.000	69.000
Periodeafgrænsningsposter		6.210	10.167
<b>Tilgodehavender</b>		<u>467.825</u>	<u>151.867</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>291.361</u>	<u>836.659</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>759.186</u>	<u>988.526</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>39.859.186</u></u>	<u><u>40.088.526</u></u>

## Balance pr. 31. december 2015

	Note	2015	2014
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		6.791.803	6.128.465
Overført resultat		-16.110.454	-16.477.429
<b>Egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>-9.318.651</b>	<b>-10.348.964</b>
Gæld til realkreditinstitutter		38.249.879	38.371.958
Andre kreditinstitutter		9.046.434	10.183.515
Anden gæld		136.019	135.054
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5</b>	<b>47.432.332</b>	<b>48.690.527</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	1.006.547	1.145.704
Anden gæld		567.575	497.196
Periodeafgrænsningsposter		171.383	104.063
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.745.505</b>	<b>1.746.963</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>49.177.837</b>	<b>50.437.490</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>39.859.186</b>	<b>40.088.526</b>
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 af hjælpe selskabets likviditetsudfordringer, er der indgået aftale med 1. prioritetshaver omkring afdragsfrihed gældende frem til 31. december 2017.

På baggrund af ovenstående, samt fortsat fokus på genudlejning af de tomme lejemål, forventes der inden for en kort årrække genereret positiv likviditet af selskabets drift. Selskabet forhandler endvidere omkring en afvikling af 2. prioritetslånet med långiver. Ledelsen vurderer at der i 2016 opnås en aftale der gør, at selskabet er i stand til at indfri lånet ved indskud af yderligere kapital fra kommanditisterne, samt at kommanditisterne er i stand hertil. På baggrund heraf vurderer ledelsen, at årsregnskabet kan aflægges under forudsætning af fortsat drift.

### 2 Værdireguleringer af investeringsaktiver

Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav

Værdiregulering investeringsejendomme

Værdireguleringer af finansielle forpligtelser

Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme

	2015	2014
	kr.	kr.
	0	300.000
	<b>0</b>	<b>300.000</b>
	122.079	-1.036.494
	<b>122.079</b>	<b>-1.036.494</b>
	<b>122.079</b>	<b>-736.494</b>

## Noter til årsrapporten

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejendomme
	kr.
Kostpris 1. januar	66.898.480
Kostpris 31. december	66.898.480
Værdireguleringer 1. januar	-27.870.480
Årets værdireguleringer	72.000
Værdireguleringer 31. december	-27.798.480
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>39.100.000</b>

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2015 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 6,25 % - 6,75 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme på hhv. +0,5% og -0,5% vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen med hhv. t.kr. -2.900 og t.kr. 3.400.

## Noter til årsrapporten

### 4 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	6.128.465	-16.477.426	-10.348.961
Årets investorindskud	663.338	0	663.338
Årets resultat	0	366.972	366.972
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>6.791.803</b>	<b>-16.110.454</b>	<b>-9.318.651</b>

Kommanditselskabets stamkapital udgør t.kr. 16.500 fordelt på 50 kommanditanparter á t.kr. 330.  
Røsthæftelsen udgør således t.kr. 9.708.

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	1. januar	31. december	næste år	efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter	38.371.958	38.249.879	0	31.738.371
Andre kreditinstitutter	11.060.603	10.052.981	1.006.547	4.978.455
Anden gæld	135.054	136.019	0	0
	<b>49.567.615</b>	<b>48.438.879</b>	<b>1.006.547</b>	<b>36.716.826</b>

### 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 2015 udgør t.kr. 39.100.

Til sikkerhed for engagement med kreditinstitutter, har selskabet givet pant nom. t.kr. 13.395 i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 39.100.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Dansk Detailhandel I for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste 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. Opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger for forbrug indregnes i balancen og påvirker således ikke lejeindtægterne.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er målt til dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres som kursværdien af de underliggende obligationer på prioritetsgæld.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.