

K/S Dansk Detailhandel I

Magnoliavej 12 B, st., 5250 Odense SV

CVR-nr. 30 27 34 00

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2017**

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 04/04 2018

Michael Nikolajsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	7
Balance pr. 31. december 2017	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsrapporten	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 4. april 2018

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 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 3 i årsregnskabet, hvor ledelsen har redegjort for usikkerheden forbundet med værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme på i alt t.kr. 37.500.

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 regnskabsbrugere 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 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.

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 4. april 2018

Baker Tilly Denmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91

Morten Friis Munksgaard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34482

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Dansk Detailhandel I Magnoliavej 12 B, st. 5250 Odense SV CVR-nr.: 30 27 34 00 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017 Stiftet: 8. februar 2007 Hjemsted: Odense
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 2017 udviser et overskud på kr. 1.283.383, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 291.279.

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 7,50% (6,25% - 6,75% i 2016).

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 2017

	Note	2017	2016
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		1.813.056	1.742.908
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	400.000	-2.000.000
Resultat før finansielle poster		2.213.056	-257.092
Finansielle indtægter		50.994	0
Finansielle omkostninger		-980.667	-1.314.861
Årets resultat		1.283.383	-1.571.953
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.283.383	-1.571.953
		1.283.383	-1.571.953

Balance pr. 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	37.500.000	37.100.000
Materielle anlægsaktiver		37.500.000	37.100.000
Anlægsaktiver i alt		37.500.000	37.100.000
Andre tilgodehavender		142.707	213.576
Krav på indbetaling af virksomhedskapital		0	6.500
Periodeafgrænsningsposter		0	4.263
Tilgodehavender		142.707	224.339
Likvide beholdninger		1.367.010	732.555
Omsætningsaktiver i alt		1.509.717	956.894
Aktiver i alt		39.009.717	38.056.894

Balance pr. 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Selskabskapital		16.690.303	16.500.000
Overført resultat		-16.399.024	-17.682.407
Egenkapital	3	291.279	-1.182.407
Gæld til realkreditinstitutter		37.032.487	37.907.944
Anden gæld		139.825	136.789
Langfristede gældsforpligtelser	4	37.172.312	38.044.733
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	933.334	450.805
Anden gæld		612.792	743.763
Kortfristede gældsforpligtelser		1.546.126	1.194.568
Gældsforpligtelser i alt		38.718.438	39.239.301
Passiver i alt		39.009.717	38.056.894
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	16.500.000	-17.682.407	-1.182.407
Årets investorindskud	190.303	0	190.303
Årets resultat	0	1.283.383	1.283.383
Egenkapital 31. december	16.690.303	-16.399.024	291.279

Noter til årsrapporten

	2017 kr.	2016 kr.
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdiregulering af investeringsejendomme	400.000	-2.000.000
Værdiregulering investeringsejendomme	400.000	-2.000.000
	400.000	-2.000.000
2 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. januar		66.898.480
Kostpris 31. december		66.898.480
Værdireguleringer 1. januar		-29.798.480
Årets værdireguleringer		400.000
Værdireguleringer 31. december		-29.398.480
Regnskabsmæssig værdi 31. december		37.500.000

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2017 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 7,50 % (6,25 % - 6,75 % i 2016).

En ændring i afkastkravet på hhv. +0,5 % og -0,5 % vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommene i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen med hhv. t.kr. -2.300 og t.kr. 2.800.

Noter til årsrapporten

3 Egenkapital

Kommanditselskabets stamkapital udgør t.kr. 26.470 fordelt på 50 kommanditanparter á t.kr. 529. Resthæftelsen udgør pr. 31. december 2017 t.kr. 9.760.

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	38.249.879	37.856.951	824.464	28.376.045
Andre kreditinstitutter	108.870	108.870	108.870	0
Anden gæld	136.789	139.825	0	0
	38.495.538	38.105.646	933.334	28.376.045

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement med realkreditinstitutter har selskabet givet pant nom. t.kr. 37.230 i investeringsejendommene, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 37.500.

Til sikkerhed for engagement med kreditinstitutter har selskabet givet pant nom t.kr. 13.395 i investeringsejendommene, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 37.500.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Dansk Detailhandel I for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 provenuet 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.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Michael Nikolajsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-670738869371

IP: 2.109.91.90

2018-04-06 12:13:07Z

NEM ID 

Morten Friis Munksgaard

Revisor

Serienummer: CVR:35257691-RID:79443240

IP: 91.221.207.10

2018-04-08 07:02:17Z

NEM ID 

Morten Willemoes Dyrner

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-055825188776

IP: 5.186.155.54

2018-04-08 18:10:39Z

NEM ID 

Christian Lykke Kristensen

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-887680858592

IP: 94.101.216.34

2018-04-09 05:40:29Z

NEM ID 

Henrik Larsen

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-634214586600

IP: 168.168.33.250

2018-04-09 09:24:56Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: FXEIQ-Y1ZWD-LBDOS-D857H-3ZKWS-37IWS

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>