

K/S Hjørring Retail

Regnbuepladsen 5, 4., 1550 København V

CVR nr. 30 27 92 39

Årsrapport 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
2. marts 2016

Birgitte Aaslyng

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Ledespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-16

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Hjørring Retail c/o Kristensen Properties A/S Regnbuepladsen 5, 4. 1550 København V
	CVR-nr.: 30 27 92 39 Stiftet: 15. februar 2007 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Peter Søby Nielsen, formand Anna Grethe Kræmmergaard Lise-Lotte Brøndt Glarkrog Erik Jensen Thomas Møberg Nielsen
Komplementar	ApS Komplementarselskabet Hjørring Retail c/o Kristensen Properties A/S Regnbuepladsen 5, 4. 1550 København V
Revision	Grant Thornton Statsautoriseret revisionspartnerselskab Stockholmegade 45 2100 København Ø CVR-nr. 34 20 99 36

Ledespåtegning

Ledelsen aflægger hermed årsrapporten for 2015 for K/S Hjørring Retail. Ledelsen erklærer:

- At årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslov.
- At den valgte regnskabspraksis anses for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige.
- At årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.
- Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16. februar 2016

Bestyrelse

Peter Søby Nielsen
Formand

Anna Grethe Kræmmergaard

Lise-Lotte Brøndt Glarkrog

Erik Jensen

Thomas Møberg Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til komplementaren og kommanditisterne i K/S Hjørring Retail

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Hjørring Retail for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 vores revision 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.

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 oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henviser vi til ledelsens omtale af selskabets finansieringsforhold i note 1, hvoraf grundlaget for ledelsens vurdering af fortsat drift fremgår. Det er ledelsens vurdering, at selskabets kommanditister vil være i stand til at tilvejebringe den nødvendige likviditet på 2 mio. kr. til opfyldelse af selskabets likviditetsbehov i 2016. Ledelsen aflægger i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

Den uafhængige revisors erklæringer

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 16. februar 2016

Grant Thornton
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Claus Carlsen
Statsautoriseret revisor

Steen K. Bager
Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er bedre end forventet som følge af positiv påvirkning af nettodagsværdireguleringen af lånet.

Der forventes et negativt resultat for 2016.

Der henvises til note 1 for ledelsens vurdering af væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurdering.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Hjørring Retail for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommen og administration.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Skat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og årsregnskabet omfatter således ikke skat af selskabets driftsresultat.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen, hvor positive nettoreguleringer, efter tillæg/fradrag af værdireguleringer på gæld, bindes/vises på egenkapitalen under "Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver". Værdireguleringerne fremgår af noterne for investeringsejendom og egenkapital.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

Gældsforpligtelser

Gæld til kreditinstitutter indregnes til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til kreditinstitutter vedrørende investeringsejendommen til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Hvis valutapositionen anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balance-dagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste		4.125.406	6.000.069
Regulering til dagsværdi, netto.....	2	2.314.992	-13.163.930
Resultat før finansielle poster		6.440.398	-7.163.861
Andre finansielle indtægter.....	3	2.964	120.424
Andre finansielle omkostninger.....	4	-5.435.830	-5.115.863
Årets resultat		1.007.532	-12.159.300
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat.....		1.007.532	-12.159.300
I alt		1.007.532	-12.159.300

Balance 31. december

Aktiver	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme.....		84.000.000	84.000.000
Materielle anlægsaktiver	5	84.000.000	84.000.000
Anlægsaktiver		84.000.000	84.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	6.383
Tilgodehavende investorindskud.....		180.000	128.000
Andre tilgodehavender.....		41.509	69.361
Tilgodehavender		221.509	203.744
Likvider		0	709
Omsætningsaktiver		221.509	204.453
Aktiver		84.221.509	84.204.453

Balance 31. december

Passiver	Note	2015 DKK	2014 DKK
Indskud kommanditister.....		9.814.500	7.613.700
Overført resultat.....		-18.227.256	-19.234.788
Egenkapital.....	6	-8.412.756	-11.621.088
Gæld til kreditinstitutter.....	7	85.985.641	80.780.496
Langfristede gældsforpligtelser.....		85.985.641	80.780.496
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	2.412.000	1.473.072
Gæld til pengeinstitutter.....		2.245.889	12.244.664
Anden gæld.....		1.990.735	1.327.309
Kortfristede gældsforpligtelser.....		6.648.624	15.045.045
Gældsforpligtelser.....		92.634.265	95.825.541
Passiver.....		84.221.509	84.204.453
 Eventualposter mv.	 8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

1 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Udviklingen på finans- og ejendomsmarkederne er præget af en stabilisering, ejendomsmarkedet bevæger sig generelt i en positiv retning, men også med stor diversitet og uforudsigelighed, hvilket medfører at der fortsat er en vis usikkerhed knyttet til værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser, herunder specielt til selskabets investeringsejendom/ejendomme.

Usikkerhed omkring værdiansættelse af ejendomme

Der er en generel usikkerhed omkring opgørelse af dagsværdien på selskabets investeringsejendom baseret på administrators og ledelsens værdiberegning, som følge af usikkerheder på det tyske ejendomsmarked, samt at der ikke foreligger en ekstern uafhængig vurdering af ejendommen.

Vurderingen af ejendommens dagsværdi er foretaget på baggrund af ejendommens normal budget for det kommende år, indeholdende lejeindtægt og driftsudgifter samt omkostninger til administration.

Afkastkravet, der er lagt til grund ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi udgør 6,50% og fastsættes årligt af selskabets administrator på baggrund af udviklingen i markedsforhold og ejendomstype mv.

Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er udtryk for det gældende markedsniveau.

Der har ikke været involveret eksterne eksperter ved måling af dagsværdien.

Ændring i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendommen, vil have en direkte indflydelse på værdiansættelsen af ejendommen. Der henvises til følsomhedsanalysen i anlægsnoten.

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er opgørelse af ejendommens dagsværdi og finansielle risici, som generelt er påvirket af den usikkerhed, der er på ejendoms- og finansmarkederne.

Eftersom det er vanskeligt at forudse de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, må det forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med målingen af ejendommens dagsværdi.

Usikkerhed ved going concern

Selskabets finansielle risici knytter sig primært til finansiering af selskabets ejendom og dermed til risikoen for renteændringer mv., samt endvidere investorernes mulighed for at honorere indbetalingsforpligtelse i takt med at de forfalder.

Der er ikke modtaget indikationer på, at bankerne vil opsige lånene. Ledelsen forventer derfor, at den nuværende lånefinansiering vil fortsætte på uændrede vilkår.

Noter

Selskabets egenkapital excl. resthæftelse er negativ, hvilket primært skyldes nedskrivning af dagsværdien af ejendommen. Selskabets likviditetsmæssige situation er dog ikke påvirket heraf, og likviditeten til gennemførelse af selskabets drift for det kommende år er sikret ved den eksisterende finansiering samt investorindbetaling.

For at sikre likviditetsberedskabet og cash flow forventes en investorindbetaling i 2016 på TDKK 2.000.

Noter

	2015 DKK	2014 DKK
2 Regulering til dagsværdi, netto		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	0	-14.800.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.....	2.314.992	1.636.070
	2.314.992	-13.163.930
3 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt.....	2.964	120.424
	2.964	120.424
4 Andre finansielle omkostninger		
Låneomkostninger.....	15.000	0
Renteomkostninger i øvrigt.....	5.420.830	5.115.863
	5.435.830	5.115.863

5 Investeringsejendomme

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2015.....	105.825.670
Kostpris 31. december 2015.....	105.825.670
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2015.....	-21.825.670
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2015.....	-21.825.670
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	84.000.000

Nedenstående oversigt angiver det anvendte afkastkrav og påvirkningen på ejendommens dagsværdi ved ændringer i afkastkravet på henholdsvis +0,5% og -0,5%, hvor øvrige faktorer i dagsværdiberegningen er uændret.

	2015	2014
Anvendt afkastkrav i %.....	6,50	6,50
Regulering af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2015 i TDKK som følge af ændring af anvendt afkastkrav:		
+0,5%	-6.746	
-0,5%	7.145	

Noter

6 Egenkapital

	1/1-15	Indskud / regulering af stamkapital	Årets resultat	31/12-15
	DKK	DKK	DKK	DKK
Kommanditkapital.....	43.000.000	0	0	43.000.000
Heraf ikke indbetalt.....	-35.386.300	2.200.800	0	-33.185.500
Indskud kommanditister.....	7.613.700	2.200.800	0	9.814.500
Overført resultat.....	-19.234.788	0	1.007.532	-18.227.256
I alt.....	-11.621.088	2.200.800	1.007.532	-8.412.756

Der er udstedt 100 andele af DKK 430.000.

Den eneste fuldt ansvarlige deltager i selskabet er selskabets komplementar ApS Komplementarselskabet Hjørring Retail der som komplementar hæfter direkte og ubegrænset for alle selskabets forpligtelser med hele sin formue.

Noter

	2015	2014
	DKK	DKK
7 Langfristede gældsforpligtelser		
Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede forpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede forpligtelser.		
Forpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:		
Efter 5 år.....	9.950.256	58.827.846
Mellem 1 og 5 år.....	73.371.000	16.973.273
Langfristet del.....	83.321.256	75.801.119
Indenfor 1 år.....	2.412.000	1.473.072
	85.733.256	77.274.191
Regulering til kontantværdi, netto 1. januar 2015.....	4.979.377	3.343.307
Årets regulering, netto.....	-2.314.992	1.636.070
Regulering til kontantværdi, netto 31. december 2015....	2.664.385	4.979.377
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	88.397.641	82.253.568

8 Eventualposter mv.

Kontraktlige forpligtelser

Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med Kristensen Management A/S, der tidligst kan ophøre pr. 31. december 2016. Honoraret i opsigelsesperioden udgør TDKK 60

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på tDKK 88.398 ved ejerpantebrev givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør i alt tDKK 84.000.