



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 36
1294 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15
E-MAIL: CK@CKDK
WEB: WWW.CKDK

Danish Retail Stores A/S

Regnskabshuset, Havnegade 34, 12 sal, 6000 Kolding

CVR-nr. 33 74 70 47

Årsrapport

1. juli 2015 - 30. juni 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30/08-2016.

Michael Baruah
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11



Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Danish Retail Stores A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 12. august 2016


Direktion


Hans-Jürgen Müller

Bestyrelse


Michael Baruah
formand


Hans-Jürgen Müller


Anna-Christina Müller



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Danish Retail Stores A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Danish Retail Stores A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, 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 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 selskabets 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 selskabets 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 12. august 2016

Christensen Kjarulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

Iver Haugsted
statsautoriseret revisor



Selskabsoplysninger

Selskabet	Danish Retail Stores A/S Regnskabshuset, Havnegade 34, 12 sal 6000 Kolding
	CVR-nr.: 33 74 70 47
	Stiftet: 17. maj 2011
	Hjemsted: Kolding
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Bestyrelse	Michael Baruah, formand Hans-Jürgen Müller Anna-Christina Müller
Direktion	Hans-Jürgen Müller
Revision	Christensen Kjærulff, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve, udleje og sælge erhvervsejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 10.671 t.kr. mod 9.511 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 6.135 t.kr. mod 7.135 t.kr. sidste år. Årets resultat svarer til forventningerne.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.



Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note	2015/16	2014/15
Bruttofortjeneste	10.670.509	9.511.371
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.200.000	2.800.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-1.197.829	0
Driftsresultat	10.672.680	12.311.371
Øvrige finansielle omkostninger	-2.806.344	-3.163.422
Resultat før skat	7.866.336	9.147.949
Skat af årets resultat	-1.731.143	-2.012.549
Årets resultat	6.135.193	7.135.400
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	6.135.193	7.135.400
Disponeret i alt	6.135.193	7.135.400



Balance 30. juni

Aktiver		
Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver		
1 Investeringsejendomme	<u>167.572.017</u>	<u>165.394.564</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>167.572.017</u>	<u>165.394.564</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>167.572.017</u>	<u>165.394.564</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	14.674	51.243
Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>62.505</u>
Tilgodehavender i alt	<u>14.674</u>	<u>113.748</u>
Likvide beholdninger	<u>27.042</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>41.716</u>	<u>113.748</u>
Aktiver i alt	<u>167.613.733</u>	<u>165.508.312</u>



Balance 30. juni

Passiver		
Note	2016	2015
Egenkapital		
2 Virksomhedskapital	24.500.000	24.500.000
3 Overført resultat	21.268.040	15.132.847
Egenkapital i alt	45.768.040	39.632.847
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	5.593.216	4.277.587
Hensatte forpligtelser i alt	5.593.216	4.277.587
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	90.982.245	91.287.220
Pantebreve i øvrigt	21.554.509	22.458.332
Langfristede gældsforpligtelser i alt	112.536.754	113.745.552
Kortfristet del af langfristet gæld	2.600.000	2.750.000
Gæld til pengeinstitutter	0	4.330.185
Modtagne forudbetalinger fra kunder	28.608	27.498
Selskabsskat	415.514	0
Anden gæld	671.601	744.643
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.715.723	7.852.326
Gældsforpligtelser i alt	116.252.477	121.597.878
Passiver i alt	167.613.733	165.508.312

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6 Nærtstående parter



Noter

	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli 2015	162.594.564	133.494.564
Tilgang i årets løb	<u>977.453</u>	<u>29.100.000</u>
Kostpris 30. juni 2016	<u>163.572.017</u>	<u>162.594.564</u>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2015	2.800.000	0
Årets regulering til dagsværdi	<u>1.200.000</u>	<u>2.800.000</u>
Regulering til dagsværdi 30. juni 2016	<u>4.000.000</u>	<u>2.800.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	<u>167.572.017</u>	<u>165.394.564</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 6,5

	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>
2. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. juli 2015	24.500.000	21.200.000
Kontant kapitaludvidelse	<u>0</u>	<u>3.300.000</u>
	<u>24.500.000</u>	<u>24.500.000</u>

Aktiekapitalen består af aktier a 100 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

3. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli 2015	15.132.847	7.997.447
Årets overførte overskud eller underskud	<u>6.135.193</u>	<u>7.135.400</u>
	<u>21.268.040</u>	<u>15.132.847</u>



Noter

4. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2016</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	1.600.000	35.500.000	92.288.344	92.887.220
Pantebreve i øvrigt	1.000.000	9.200.000	22.554.508	23.608.331
	<u>2.600.000</u>	<u>44.700.000</u>	<u>114.842.852</u>	<u>116.495.551</u>

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter samt til pantebreve i øvrigt, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 167.572 t.kr.

Selskabet har lyst ejerpantebreve på i alt 15.700 t.kr. med pant ejendomme. Ejerpantebreve er ubelånte og i selskabets behold.

Aktionærerne i selskabet har afgivet erklæring om, at der ikke udbetales udbytte, så længe der er gæld til kreditforeningen.

6. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

HJM Holding A/S, Kolding

LCM Ejendomme ApS, Kolding

CM Holding Kolding A/S, Kolding



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Danish Retail Stores A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende udlejning af investeringsejendomme, omkostninger til ejendommenes drift, samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.



Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.



Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.