



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 88
1264 KØBENHAVN K

TELF: 33 30 15 15
E-MAIL: CK@CK.DK
WEB: WWW.CK.DK

Danish Retail Stores II A/S

Fjordvej 86, 6000 Kolding

CVR-nr. 34 48 58 60

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 II 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

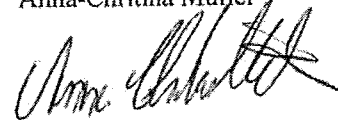


Michael Baruah
formand



Hans-Jürgen Müller

Anna-Christina Müller





Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Danish Retail Stores II A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Danish Retail Stores II 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 II A/S Fjordvej 86 6000 Kolding
	CVR-nr.: 34 48 58 60
	Stiftet: 1. maj 2012
	Hjemsted: Kolding
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Bestyrelse	Michael Baruah, formand Hans-Jürgen Müller Anna-Chritina Müller
Direktion	Hans-Jürgen Müller
Revision	Christensen Kjærulff, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 4.132 t.kr. mod 4.029 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.912 t.kr. mod 2.237 t.kr. sidste år. Årets resultat svarer til ledelsens forventninger.

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	4.132.472	4.029.120
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.000.000	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-326.980	0
Driftsresultat	4.805.492	4.029.120
Andre finansielle indtægter	0	1.589
Øvrige finansielle omkostninger	-1.072.293	-1.145.696
Resultat før skat	3.733.199	2.885.013
Skat af årets resultat	-821.685	-648.110
Årets resultat	2.911.514	2.236.903
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	3.300.000
Overføres til overført resultat	2.911.514	0
Disponeret fra overført resultat	0	-1.063.097
Disponeret i alt	2.911.514	2.236.903



Balance 30. juni

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver		
1 Investeringsejendomme	<u>61.489.673</u>	<u>60.489.673</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>61.489.673</u>	<u>60.489.673</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>61.489.673</u>	<u>60.489.673</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	<u>3.135</u>	<u>1.690</u>
Tilgodehavender i alt	<u>3.135</u>	<u>1.690</u>
Likvide beholdninger	<u>3.108.559</u>	<u>1.080.742</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>3.111.694</u>	<u>1.082.432</u>
Aktiver i alt	<u>64.601.367</u>	<u>61.572.105</u>



Balance 30. juni

Passiver		
Note	2016	2015
Egenkapital		
2 Virksomhedskapital	10.000.000	10.000.000
3 Overført resultat	5.943.107	3.031.594
4 Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
Egenkapital i alt	15.943.107	13.031.594
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.931.544	1.338.976
Hensatte forpligtelser i alt	1.931.544	1.338.976
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	37.357.193	37.439.102
Pantebreve i øvrigt	7.576.294	7.894.531
Langfristede gældsforpligtelser i alt	44.933.487	45.333.633
Kortfristet del af langfristet gæld	1.012.550	1.125.000
Selskabsskat	190.092	165.275
Anden gæld	590.587	577.627
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.793.229	1.867.902
Gældsforpligtelser i alt	46.726.716	47.201.535
Passiver i alt	64.601.367	61.572.105
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Nærtstående parter		



Noter

	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli 2015	<u>60.489.673</u>	<u>60.489.673</u>
Kostpris 30. juni 2016	<u>60.489.673</u>	<u>60.489.673</u>
Årets regulering til dagsværdi	<u>1.000.000</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 30. juni 2016	<u>1.000.000</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	<u>61.489.673</u>	<u>60.489.673</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. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af aktuel skønnet markedsværdi samt afkastkrav fra investor.

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	<u>10.000.000</u>	<u>10.000.000</u>
	<u>10.000.000</u>	<u>10.000.000</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	3.031.593	4.094.691
Årets overførte overskud eller underskud	<u>2.911.514</u>	<u>-1.063.097</u>
	<u>5.943.107</u>	<u>3.031.594</u>
4. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udloddet udbytte	0	3.300.000
Udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>-3.300.000</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>



Noter

5. 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	450.323	25.752.000	37.807.516	37.889.102
Pantebreve i øvrigt	<u>562.227</u>	<u>4.785.000</u>	<u>8.138.520</u>	<u>8.569.531</u>
	<u>1.012.550</u>	<u>30.537.000</u>	<u>45.946.036</u>	<u>46.458.633</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter samt pantebreve i øvrigt., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 61.490 t.kr.

7. 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

CM Holding Kolding A/S, Kolding

LCM Ejendomme ApS, Kolding



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Danish Retail Stores II 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 fra investeringsejendomme, omkostninger til ejendommens drift samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger 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.

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 ejendommens 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 nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

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.

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



Anvendt regnskabspraksis

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