

K/S Danske Dagligvarebutikker

Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2015

(13. regnskabsår)

CVR nr. 27 01 16 83

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 5. april 2016

Flemming Brokmose

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance pr. 31. december 2015 - Aktiver	11
Balance pr. 31. december 2015 - Passiver	12
Noter	13 - 15

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2015 for K/S Danske Dagligvarebutikker.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultatet.

Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. april 2016

I bestyrelsen:

Jens Henrik Jørgensen, formand

Per Søndergaard Pedersen

Stig Christiansen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Danske Dagligvarebutikker

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Danske Dagligvarebutikker for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl, samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

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 handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for virksomhedens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion med forbehold.

Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold.

Selskabets investeringsejendomme indregnes i regnskabet til dagsværdi. Ejendommene blev i 2013 indregnet baseret på et afkastkrav på 6,25% for alle ejendommene. Det var vores opfattelse, at det i 2013 valgte afkastkrav for ejendommene generelt var for lavt, hvilket i 2013 førte til en for høj værdiansættelse af ejendommene på mellem 5% -10%. Dette har indflydelse på sammenligningstallene for 2014 på værdiregulering af ejendomme i resultatopgørelsen. Vores konklusion om årsregnskabet for 2015 er også modificeret som følge af dette forholds indvirkning på resultatopgørelsen for regnskabsåret 2014.

Konklusion med forbehold

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningen på sammenligningstallene i resultatopgørelsen af det forhold, der er beskrevet i grundlag for konklusion med forbehold, giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 – 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER (fortsat)

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 5. april 2016

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR.nr. 30 70 02 28

Henrik Reedtz

Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Danske Dagligvarebutikker Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 27 01 16 83 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015
Komplementar	Danske Dagligvarebutikker 2003 ApS
Bestyrelse	Jens Henrik Jørgensen, formand Per Søndergaard Pedersen Stig Christiansen
Selskabsadm.	Habro & Finansgruppen Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvold Helmut's Vej 4 2000 Frederiksberg CVR-nr.: 30 70 02 28

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Resultat for regnskabsåret 2015

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk 2.162.

Regulering af ejendomme og gæld til dagsværdi udgør netto en omkostning på t.dkk 2.436.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 274.

Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk 22.589.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår i forlængelse af resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Danske Dagligvarebutikker for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedsagen som følger:

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

Resultatopgørelsen er opstillet artopdelt med de tilpasninger som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som periodiseret leje.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikring og vedligeholdelse, i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af lejer.

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

Finansiering

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter.

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

BALANCEN

Anlægsaktiver

Investeringsejendommene måles til dagsværdi fastsat på baggrund af markedsforholdene på balancedagen. Opgørelsen af dagsværdi foretages af ledelsen i samarbejde med rådgivere i ejendomsbranchen.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Gældsforpligtelser

De med investeringsejendommene forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi. Dagsværdien beregnes som nominal restgæld tillagt den tilbagediskonterede sum af forskelsrenter i fastrenteperioden. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedsrenten på statusdagen og renten for fastrenteperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2015 - 31. december 2015

	Note	2015 dkk	2014 dkk
Lejeindtægter		3.720.137	4.265.497
Driftsomkostninger	2	-644.623	-620.086
Nettoleje		3.075.514	3.645.411
Administrationsomkostninger	3	-260.761	-259.177
Resultat før finansielle poster		2.814.753	3.386.234
Finansielle indtægter		0	0
Finansielle omkostninger	4	-652.708	-788.437
Resultat før dagsværdiregulering m.v.		2.162.045	2.597.797
Værdireguleringer	5	-2.436.000	-1.279.000
ÅRETS RESULTAT		-273.955	1.318.797
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-273.955	1.318.797
		-273.955	1.318.797

BALANCE PR. 31. december 2015

AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	6	50.785.000	53.221.000
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>50.785.000</u>	<u>53.221.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>50.785.000</u>	<u>53.221.000</u>
Omsætningsaktiver			
Likvide beholdninger		379.464	0
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>379.464</u>	<u>0</u>
AKTIVER I ALT		<u>51.164.464</u>	<u>53.221.000</u>

BALANCE PR. 31. december 2015

PASSIVER

	Note	31.12.2015 dkk	31.12.2014 dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 22.000.000.			
Kontant andel af stamkapital	7	2.847.000	2.847.000
Overført resultat	7	19.741.535	20.015.490
EGENKAPITAL I ALT		22.588.535	22.862.490
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Handelsbanken	8	25.100.000	28.100.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		25.100.000	28.100.000
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Handelsbanken	8	2.151.010	1.000.000
Kassekredit, Handelsbanken		0	575.121
Anden gæld	9	751.833	683.389
Periodeafgrænsningsposter, forpligtelser		573.086	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.475.929	2.258.510
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		28.575.929	30.358.510
PASSIVER I ALT		51.164.464	53.221.000
Regnskabsmæssige skøn og estimater	1		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	10		

NOTER

1 Regnskabsmæssige skøn og estimater

Selskabets ejendomme indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommenes fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommenes afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommenes omkostninger. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer, indhentede statistikker eller med assistance fra uafhængig valuar.

Ledelsen vurderer, at markedets afkastkrav for selskabets ejendomme ligger på 6% til 8%, hvilket leder til den fastsatte dagsværdi på 50,6 mio. kr.

	2015	2014
	dkk	dkk
2 Driftsomkostninger		
Vedligeholdelse af ejendomme	42.648	160.106
Øvrige driftsomkostninger:		
Ejendomsadministration	64.946	63.673
Grundejerkontingent	41.700	40.880
Skatter og afgifter	322.424	325.151
Bygningsforsikring	33.132	30.276
Ejendomsvurdering	33.750	0
Genudlejningsomkostninger	98.436	0
Energimærkning	7.587	0
Øvrige driftsomkostninger i alt	601.975	459.980
Driftsomkostninger i alt	644.623	620.086
3 Administrationsomkostninger		
Rådgivningshonorar	129.892	128.920
Møder, rejseomkostninger mv.	21.850	6.588
Bestyrelseshonorar	45.000	90.000
Revision	21.000	21.000
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	4.249
Advokat	12.000	0
Honorar, øvrige	15.000	0
Diverse omkostninger og gebyrer	10.300	5.920
Administrationsomkostninger i alt	260.761	259.177
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Handelsbanken	627.931	679.685
Renter, kassekredit, Handelsbanken	24.777	108.752
Finansielle omkostninger i alt	652.708	788.437

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
5 Værdireguleringer		
Værdiregulering ejendomme, jf. note 6	-2.436.000	-1.279.000
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering i alt	-2.436.000	-1.279.000
	<hr/>	<hr/>
6 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum, primo	43.688.301	43.688.301
Årets til- / afgang	0	0
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo	43.688.301	43.688.301
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer, primo	9.532.699	10.811.699
Årets regulering	-2.436.000	-1.279.000
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	7.096.699	9.532.699
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	50.785.000	53.221.000
	<hr/>	<hr/>
Afkastkrav	6 - 8%	6 - 8,25%
	<hr/>	<hr/>
7 Egenkapital		
Stamkapitalen udgør:		
220 kommanditanparter á kr. 100.000, ultimo	22.000.000	22.000.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
220 kommanditanparter á kr. 17.000, primo	2.847.000	3.473.000
Ændring i året	0	-626.000
	<hr/>	<hr/>
220 kommanditanparter á kr. 15.786, ultimo	2.847.000	2.847.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	19.153.000	19.153.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	87.059	87.059
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	20.015.490	18.696.693
Overført af årets resultat	-273.955	1.318.797
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	19.741.535	20.015.490
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	22.588.535	22.862.490
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
8 Prioritetsgæld, Handelsbanken		
Prioritetsgæld, ultimo	27.251.010	29.100.000
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	17.100.000	22.100.000
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	8.000.000	6.000.000
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del, i alt	25.100.000	28.100.000
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	2.151.010	1.000.000
	<hr/>	<hr/>
9 Anden gæld		
Mellemregning med Danske Dagligvarebutikker 2003 ApS	143.988	143.988
Momsafregning	481.455	459.568
Skyldige omkostninger	105.390	58.833
Skyldig revision	21.000	21.000
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	751.833	683.389
	<hr/>	<hr/>
10 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		

Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 50.785, lejeindtægter samt den ikke indbetalte andel af stamkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

Andre forpligtelser

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapport og noter.