

K/S Danske Dagligvarebutikker

c/o Habro Fund Management a/s
Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2017

(15. regnskabsår)

CVR nr. 27 01 16 83

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 20. marts 2018

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december 2017 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2017 - Passiver	13
Noter	14 - 17

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2017 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 20. marts 2018

I bestyrelsen:

Jens Henrik Jørgensen, formand

Per Søndergaard Pedersen

Stig Christiansen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Danske Dagligvarebutikker

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Danske Dagligvarebutikker for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 2017 - 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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.

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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

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.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

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 20. marts 2018

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 30 70 02 28

Henrik Reedtz

Statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne24830

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Danske Dagligvarebutikker c/o Habro Fund Management a/s Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 27 01 16 83
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2017 - 31. december 2017
Komplementar	Danske Dagligvarebutikker 2003 ApS
Bestyrelse	Jens Henrik Jørgensen, formand Per Søndergaard Pedersen Stig Christiansen
Selskabsadm.	Habro 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

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af fast ejendom.

Ejendommen i Vangede er planlagt istandsat og salgsarealet forøget med 100 m². Omkostningerne hertil beløber sig til ca. t.dkk 6.200, hvortil kommer, at der forventes tilkøbt et grundstykke for ca. t.dkk 145.

I den forbindelse forlænges lejekontrakten med Fakta med hhv. 10,5 år vedr. ejd. i Vangede og 9 år for ejendommene i Helsingør, Horsens og Rønde.

Ejendommen i Bjæverskov er blevet optimeret og en lejekontrakt indgået.

Resultat for regnskabsåret 2017

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 1.397.

Regulering af ejendomme og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 5.600.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 4.203.

Egenkapital pr. 31. december 2017

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2017 udgør t.dkk 19.234.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Danske Dagligvarebutikker for 2017 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.

Dagsværdien for investeringsejendom er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for et normalår sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i vurderet normalår. Der er i det vurderede normalår taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger og vedligeholdelse. Driftsresultatet af normalåret divideres med det skønnede afkastkrav, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2017 - 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 dkk</u>	<u>2016 dkk</u>
Lejeindtægter		2.956.740	2.932.970
Driftsomkostninger	2	-850.429	-642.374
Nettoleje		2.106.311	2.290.596
Administrationsomkostninger	3	-256.694	-289.958
Resultat før finansielle poster		1.849.617	2.000.638
Finansielle indtægter		0	0
Finansielle omkostninger	4	-452.885	-590.088
Resultat før værdiregulering		1.396.732	1.410.550
Værdireguleringer	5	-5.600.000	-562.000
ÅRETS RESULTAT		-4.203.268	848.550
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-4.203.268	848.550
		-4.203.268	848.550

BALANCE PR. 31. december 2017**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2017</u> dkk	<u>31.12.2016</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	6	38.373.000	43.973.000
Materielle anlægsaktiver i alt		38.373.000	43.973.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT			
		38.373.000	43.973.000
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	7	18.565	5.487
Tilgodehavender i alt		18.565	5.487
Likvide beholdninger	8	0	6.247.590
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		18.565	6.253.077
AKTIVER I ALT		38.391.565	50.226.077

BALANCE PR. 31. december 2017**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2017</u> dkk	<u>31.12.2016</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 22.000.000.			
Kontant andel af stamkapital	9	2.847.000	2.847.000
Overført resultat	9	<u>16.386.819</u>	<u>20.590.085</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>19.233.819</u>	<u>23.437.085</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Handelsbanken	10	<u>15.750.000</u>	<u>23.500.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>15.750.000</u>	<u>23.500.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Handelsbanken	10	2.000.000	2.000.600
Kassekredit, Handelsbanken, max. dkk 600.000.		530.675	505.222
Anden gæld	11	591.521	497.620
Periodeafgrænsningsposter, forpligtelser		<u>285.550</u>	<u>285.550</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>3.407.746</u>	<u>3.288.992</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>19.157.746</u>	<u>26.788.992</u>
PASSIVER I ALT		<u>38.391.565</u>	<u>50.226.077</u>
Regnskabsmæssige skøn og estimater	1		
Personaleforhold	12		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	13		

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.

	2017	2016
	dkk	dkk
2 Driftsomkostninger		
Vedligeholdelse af ejendomme	87.974	42.287
Øvrige driftsomkostninger:		
Ejendomsadministration	67.570	66.245
Grundejerkontingent	44.088	37.660
Skatter og afgifter	235.831	321.603
Bygningsforsikring	30.444	33.798
Egen andel af el og varme ved tomgang	0	74.817
Konsulenthonorar	300.000	300.000
Istandsættelsesbidrag, Beder	0	-287.536
Ejendomsvurdering	0	53.500
Genudlejningsomkostninger	30.091	0
Tilstandsrapporter	42.500	0
Besigtigelse af ejendomme	25.000	0
Energimærkning/egen andel af fællesomkostninger	-19.705	0
Diverse omkostninger	6.636	0
Øvrige driftsomkostninger i alt	762.455	600.087
Driftsomkostninger i alt	850.429	642.374
3 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministration	135.139	132.490
Møder, rejseomkostninger mv.	6.542	15.765
Bestyrelshonorar	60.000	45.000
Revision	21.000	21.000
Revisor, anden assistance	0	2.400
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Advokat	15.000	32.625
Honorar, forældelse	0	3.000
Honorar, øvrige	0	15.000
Diverse omkostninger og gebyrer	13.294	16.959
Administrationsomkostninger i alt	256.694	289.958
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Handelsbanken	437.459	586.878
Renter, kassekredit, Handelsbanken	15.414	1.550
Renter, øvrige	12	0
Låneomkostninger	0	1.660
Finansielle omkostninger i alt	452.885	590.088

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
5 Værdireguleringer		
Realiseret tab salg af ejendom	0	-2.004.296
Værdiregulering ejendomme, jf. note 6	-5.600.000	836.000
Værdiregulering solgt ejendom, jf. note 6	0	606.296
	<u> </u>	<u> </u>
Værdiregulering i alt	-5.600.000	-562.000
	<u> </u>	<u> </u>
6 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum, primo	35.434.005	43.688.301
Årets til- / afgang	0	-8.254.296
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffelsessum, ultimo	35.434.005	35.434.005
	<u> </u>	<u> </u>
Værdireguleringer, primo	8.538.995	7.096.699
Årets til- / afgang	0	606.296
Årets regulering	-5.600.000	836.000
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	2.938.995	8.538.995
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo	38.373.000	43.973.000
	<u> </u>	<u> </u>

Ved fastlæggelse af dagsværdien for ejendommen er følgende afkastkrav anvendt:

Hovedgaden 57, Rønde	7,25%	7,25%
Langmarksvej 105, Horsens	7,25%	7,25%
Vangede Bygade 40, Gentofte	6,00%	6,00%
Gurrevej 97, Helsingør	7,25%	6,50%
Ejbovej 35 og 53, Bjæverskov	7,25%	8,00%

Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:

Nettolejeindtægt	3.346.096	3.535.195
Driftsomkostninger	-458.405	-453.525
Afkastkrav (gennemsnit)	7,00%	7,00%

Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi:

Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	<u>37.049.793</u>	<u>42.456.690</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	<u>39.794.222</u>	<u>45.601.630</u>

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
7 Tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	18.565	5.487
Tilgodehavender i alt	18.565	5.487
8 Likvide beholdninger		
I 2016 udgjorde de likvide beholdninger t.dkk 6.248, som stod på en deponeringskonto.		
Beløbet er i 2017 anvendt til nedbringelse af prioritetsgælden i Handelsbanken.		
9 Egenkapital		
Stamkapitalen udgør:		
220 kommanditanparter á kr. 100.000, ultimo	22.000.000	22.000.000
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
220 kommanditanparter á kr. 12.941, primo	2.847.000	2.847.000
Ændring i året	0	0
220 kommanditanparter á kr. 12.941, ultimo	2.847.000	2.847.000
Resthæftelse i alt	19.153.000	19.153.000
Pr. anpart	87.059	87.059
Overført resultat		
Overført resultat, primo	20.590.085	19.741.535
Overført af årets resultat	-4.203.268	848.550
Overført resultat, ultimo	16.386.817	20.590.085
Egenkapital i alt	19.233.817	23.437.085
10 Prioritetsgæld, Handelsbanken		
Prioritetsgæld, ultimo	17.750.000	25.500.600
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	7.750.000	15.500.000
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	8.000.000	8.000.000
Langfristet del, i alt	15.750.000	23.500.000
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	2.000.000	2.000.600

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
11 Anden gæld		
Mellemregning med Danske Dagligvarebutikker 2003 ApS	143.828	143.988
Momsafregning	226.307	303.249
Deposita	50.151	0
Skyldige omkostninger	147.736	29.383
Skyldig revision	23.500	21.000
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	591.522	497.620

12 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

13 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 38.373, lejeindtægter samt den ikke indbetalte andel af stamkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilde.

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.