

K/S Danske Dagligvarebutikker

c/o Habro Fund Management a/s
Bredgade 34 A
1260 København K

Årsrapport for 2018

(16. regnskabsår)

CVR nr. 27 01 16 83

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 9. april 2019

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 2018 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2018 - Passiver	13
Noter	14 - 17

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2018 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 9. april 2019

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 2018 - 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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.

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 9. april 2019

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 32 89 54 68

Jens Rytter Andersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr.: mne10408

Jesper Lundtoft Sandal
Statsautoriseret revisor
MNE-nr.: mne35822

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Danske Dagligvarebutikker c/o Habro Fund Management a/s Bredgade 34 A 1260 København K
	CVR-nr.: 27 01 16 83
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2018 - 31. december 2018
Komplementar	Danske Dagligvarebutikker 2003 ApS
Bestyrelse	Jens Henrik Jørgensen, formand Per Søndergaard Pedersen Stig Christiansen
Selskabsadm.	Habro Fund Management a/s Bredgade 34 A 1260 København K
Revision	Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Voergårdsvej 2 9200 Aalborg SV CVR nr.: 32 89 54 68

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af fast ejendom.

Ejendommen i Vangede er istandsat og salgsarealet forøget med 228 m². Omkostningerne hertil beløb sig til ca. t.dkk 5.800, hvortil kommer, at der er tilkøbt et grundstykke for t.dkk 142.

I den forbindelse er lejekontrakten med Fakta forlænget til 31. maj 2029 vedr. ejd. i Vangede og til 31. december 2026 for ejendommene i Helsingør, Horsens og Rønne.

Resultat for regnskabsåret 2018

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 1.840.

Regulering af ejendomme og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 0.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 1.839.

Egenkapital pr. 31. december 2018

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2018 udgør t.dkk 21.073.

Finansiering

Selskabets kassekredit og byggelån i Handelsbanken er kortfristet gæld. Det er selskabets forventning, at denne vil kunne forlænges yderligere.

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 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C 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**

Investerings ejendommene 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 2018 - 31. december 2018

	Note	2018 dkk	2017 dkk
Lejeindtægter		3.206.807	2.956.740
Driftsomkostninger	2	-566.723	-850.429
Nettoleje		2.640.084	2.106.311
Administrationsomkostninger	3	-335.133	-256.694
Resultat før finansielle poster		2.304.951	1.849.617
Finansielle indtægter		0	0
Finansielle omkostninger	4	-465.071	-452.885
Resultat før værdiregulering		1.839.880	1.396.732
Værdireguleringer	5	-449	-5.600.000
ÅRETS RESULTAT		1.839.431	-4.203.268
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.839.431	-4.203.268
		1.839.431	-4.203.268

BALANCE PR. 31. december 2018**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2018</u> dkk	<u>31.12.2017</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendomme	6	44.291.000	38.373.000
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>44.291.000</u>	<u>38.373.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>44.291.000</u>	<u>38.373.000</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	7	1.225.106	18.565
Tilgodehavender i alt		<u>1.225.106</u>	<u>18.565</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>0</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>1.225.106</u>	<u>18.565</u>
AKTIVER I ALT		<u>45.516.106</u>	<u>38.391.565</u>

BALANCE PR. 31. december 2018**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2018</u> dkk	<u>31.12.2017</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 22.000.000.			
Kontant andel af stamkapital	8	2.847.000	2.847.000
Overført resultat	8	18.226.248	16.386.819
EGENKAPITAL I ALT		21.073.248	19.233.819
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Handelsbanken	9	13.750.000	15.750.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		13.750.000	15.750.000
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Handelsbanken	9	2.000.000	2.000.000
Byggelån, Handelsbanken, max. dkk 6.750.000.		6.352.889	0
Kassekredit, Handelsbanken, max. dkk 600.000.		942.864	530.675
Anden gæld	10	1.397.105	591.521
Periodeafgrænsningsposter, forpligtelser		0	285.550
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		10.692.858	3.407.746
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		24.442.858	19.157.746
PASSIVER I ALT		45.516.106	38.391.565
Regnskabsmæssige skøn og estimater	1		
Personaleforhold	11		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	12		

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.

	2018	2017
	dkk	dkk
2 Driftsomkostninger		
Reparation af tag	323.339	0
Tilbageført hensættelse til istandsættelse vedr. Bjæverskov	-285.550	0
Vedligeholdelse af ejendomme	99.158	87.974
	<hr/>	<hr/>
Reparation og vedligeholdelse i alt	136.947	87.974
	<hr/>	<hr/>
Øvrige driftsomkostninger:		
Ejendomsadministration	68.921	67.570
Grundejerkontingent	0	44.088
Skatter og afgifter	257.723	235.831
Bygningsforsikring	52.211	30.444
Egen andel af el og varme ved tomgang	2.921	0
Konsulenthonorar	0	300.000
Ejendomsvurdering	48.000	0
Gendlejningsomkostninger	0	30.091
Tilstandsrapporter	0	42.500
Besigtigelse af ejendomme	0	25.000
Energimærkning/egen andel af fællesomkostninger	0	-19.705
Diverse omkostninger	0	6.636
	<hr/>	<hr/>
Øvrige driftsomkostninger i alt	429.776	762.455
	<hr/>	<hr/>
Driftsomkostninger i alt	566.723	850.429
	<hr/>	<hr/>
3 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministration	137.842	135.139
Møder, rejseomkostninger mv.	9.134	6.542
Bestyrelses honorar	120.000	60.000
Revision	25.000	21.000
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.317	0
Advokat	28.900	15.000
Diverse omkostninger og gebyrer	6.221	13.294
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	335.133	256.694
	<hr/>	<hr/>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Handelsbanken	370.045	437.459
Renter, kassekredit, Handelsbanken	34.169	15.414
Renter, byggelån, Handelsbanken	43.982	0
Renter, øvrige	0	12
Låneomkostninger, Handelsbanken	16.875	0
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	465.071	452.885
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
5 Værdireguleringer		
Værdiregulering ejendomme, jf. note 6	-449	-5.600.000
Værdiregulering i alt	-449	-5.600.000
6 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum, primo	35.434.005	35.434.005
Årets til- / afgang	5.918.449	0
Anskaffelsessum, ultimo	41.352.454	35.434.005
Værdireguleringer, primo	2.938.995	8.538.995
Årets regulering	-449	-5.600.000
Regulering til dagsværdi, ultimo	2.938.546	2.938.995
Dagsværdi, ultimo	44.291.000	38.373.000

Ved fastlæggelse af dagsværdien for ejendommen er følgende afkastkrav anvendt:

Hovedgaden 57, Rønde	7,25%	7,25%
Langmarksvej 105, Horsens	6,75%	7,25%
Vangede Bygade 40, Gentofte	5,90%	6,00%
Gurrevej 97, Helsingør	7,25%	7,25%
Ejbovej 35 og 53, Bjæverskov	7,25%	7,25%

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

Nettolejeindtægt	3.489.874	3.346.096
Driftsomkostninger	-550.571	-458.405
Afkastkrav (gennemsnit)	6,64%	7,00%

Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi:

Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	42.683.071	37.049.793
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	46.024.817	39.794.222

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

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
7 Tilgodehavender		
Moms	1.173.773	0
Udlæg for lejere	47.167	18.565
Andre tilgodehavender	4.166	0
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender i alt	1.225.106	18.565
	<hr/>	<hr/>
8 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. 12.941, primo	2.847.000	2.847.000
Ændring i året	0	0
	<hr/>	<hr/>
220 kommanditanparter á kr. 12.941, 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	16.386.817	20.590.085
Overført af årets resultat	1.839.431	-4.203.268
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	18.226.248	16.386.817
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	21.073.248	19.233.817
	<hr/>	<hr/>
9 Prioritetsgæld, Handelsbanken		
Prioritetsgæld, ultimo	15.750.000	17.750.000
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	5.750.000	7.750.000
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	8.000.000	8.000.000
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del, i alt	13.750.000	15.750.000
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	2.000.000	2.000.000
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
10 Anden gæld		
Mellemregning med Danske Dagligvarebutikker 2003 ApS	143.828	143.828
Momsafregning	0	226.307
Deposita	50.151	50.151
Skyldige omkostninger	1.178.127	147.736
Skyldig revision	25.000	23.500
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	1.397.106	591.522

11 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

12 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser**

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.dkk 66.479, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.dkk 44.291. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, t.dkk 23.046.

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.