

K/S Danske Dagligvarebutikker

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

Årsrapport for 2020

(18. regnskabsår)

CVR nr. 27 01 16 83

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 27. april 2021

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 2020 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2020 - Passiver	13
Noter	14 - 17

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2020 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.

Det er bestyrelsens opfattelse, at selskabet opfylder betingelserne for at kunne fravælge revision. Det indstilles derfor til generalforsamlingen, at revisionen for næste år fravælges.

København, den 27. april 2021

I bestyrelsen:

Jens Henrik Jørgensen, formand

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 - 31. december 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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". 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. 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 27. april 2021

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 32 89 54 68

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 - 31. december 2020
Komplementar	Danske Dagligvarebutikker 2003 ApS
Bestyrelse	Jens Henrik Jørgensen, formand 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.

Resultat for regnskabsåret 2020

Selskabet har i regnskabsåret solgt 4 af sine 5 ejendomme med en avance på t.dkk.14.681.

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 15.573.

Regulering af ejendomme og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 7.647.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 7.926.

Egenkapital pr. 31. december 2020

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2020 udgør t.dkk 3.260.

Kommanditselskabet ejer 47 (21,36%) egne anparter i selskabet.

Finansiering

Selskabets byggelån og anden bankgæld er i januar 2020 indfriet i forbindelse med optagelse af et kreditforeningslån stort t.dkk 25.896. Dette lån er ultimo 2020 delindfriet til en restgæld på t.dkk. 1.340 og primo 2021 er lånet yderligere nedbragt til t.dkk 905.

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 2020 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

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 eiendommens 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 - 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020 dkk</u>	<u>2019 dkk</u>
Lejeindtægter		3.094.430	3.492.026
Driftsomkostninger	2	-454.824	-411.944
Nettoleje		2.639.606	3.080.082
Administrationsomkostninger	3	-616.832	-221.953
Avance ved salg af ejendomme		14.681.128	0
Resultat før finansielle poster		16.703.902	2.858.129
Finansielle indtægter	4	139.641	0
Finansielle omkostninger	5	-1.270.901	-499.045
Resultat før værdiregulering		15.572.642	2.359.084
Værdireguleringer	6	-7.647.128	0
ÅRETS RESULTAT		7.925.514	2.359.084
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		7.925.514	2.359.084
		7.925.514	2.359.084

BALANCE PR. 31. december 2020**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2020</u> dkk	<u>31.12.2019</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendomme	7	2.000.000	44.291.000
Materielle anlægsaktiver i alt		2.000.000	44.291.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT		2.000.000	44.291.000
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	8	46.440	2.650
Tilgodehavender i alt		46.440	2.650
Likvide beholdninger		3.715.560	0
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		3.762.000	2.650
AKTIVER I ALT		5.762.000	44.293.650

BALANCE PR. 31. december 2020**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2020</u> dkk	<u>31.12.2019</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 22.000.000.			
Kontant andel af stamkapital	9	0	2.847.000
Overført resultat	9	3.260.285	17.213.670
EGENKAPITAL I ALT		3.260.285	20.060.670
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Nykredit	10	856.945	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		856.945	0
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Nykredit	10	483.055	0
Byggelån, Handelsbanken, max. dkk 6.750.000.		0	6.750.000
Anden bankgæld		0	14.217.084
Anden gæld	11	1.161.715	3.265.896
Periodeafgrænsningsposter		0	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.644.770	24.232.980
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		2.501.715	24.232.980
PASSIVER I ALT		5.762.000	44.293.650
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 ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommens omkostninger. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer, indhentede statistikker eller med assistance fra uafhængig valuar.

	2020	2019
	dkk	dkk
2 Driftsomkostninger		
Vedligeholdelse af ejendomme	77.980	35.890
Reparation og vedligeholdelse i alt	77.980	35.890
Øvrige driftsomkostninger:		
Ejendomsadministration	71.705	70.300
Skatter og afgifter	235.358	262.748
Bygningsforsikring	43.144	43.006
Energimærkninger	26.637	0
Øvrige driftsomkostninger i alt	376.844	376.054
Driftsomkostninger i alt	454.824	411.944
3 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministration	143.411	140.599
Møder, rejseomkostninger mv.	842	4.827
Bestyrelseshonorar	45.000	30.000
Revision	26.000	25.000
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.317	2.317
Advokat	75.000	0
Fee bestyrelse salg af ejendomme	250.000	0
Honorar, Habro salg af ejendomme	54.759	0
Diverse omkostninger og gebyrer	13.784	13.491
Administrationsomkostninger i alt	616.832	221.953
4 Finansielle indtægter		
Kursgevinst, delindfrielse af lån	139.641	0
Finansielle indtægter i alt	139.641	0
5 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld	196.186	156.361
Renter, kassekredit	24.594	169.692
Renter, byggelån, Handelsbanken	0	167.099
Renter, øvrige	0	753
Kurstab optagelse af lån	896.002	0
Låneomkostninger og tinglysningsgebyr	154.119	5.140
Finansielle omkostninger i alt	1.270.901	499.045

NOTER

	2020	2019
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
6 Værdireguleringer		
Værdiregulering ejendomme, jf. note 7	-7.647.128	0
Værdiregulering i alt	-7.647.128	0
7 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum, primo	41.352.454	41.352.454
Årets til- / afgang	-34.643.872	0
Anskaffelsessum, ultimo	6.708.582	41.352.454
Værdireguleringer, primo	2.938.546	2.938.546
Årets regulering	-7.647.128	0
Regulering til dagsværdi, ultimo	-4.708.582	2.938.546
Dagsværdi, ultimo	2.000.000	44.291.000

Ved fastlæggelse af dagsværdien for ejendommen er følgende afkastkrav anvendt:

Hovedgaden 57, Rønne	7,25%
Langmarksvej 105, Horsens	6,75%
Vangede Bygade 40, Gentofte	5,85%
Gurrevej 97, Helsingør	7,25%
Ejbovej 35 og 53, Bjæverskov	7,00%

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

Nettolejeindtægt	204.177	3.509.828
Driftsomkostninger	-60.667	-549.871
Afkastkrav (gennemsnit)	7,00%	6,68%

Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi:

Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	1.931.034	42.693.887
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	2.074.074	46.012.248

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

NOTER

	2020	2019
	dkk	dkk
8 Tilgodehavender		
Udlæg for lejere	2.360	0
Andre tilgodehavender	44.080	2.650
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender i alt	46.440	2.650
	<hr/>	<hr/>
9 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	-2.847.000	0
	<hr/>	<hr/>
220 kommanditanparter á kr. 12.941, ultimo	0	2.847.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	22.000.000	19.153.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne anparter	4.700.000	4.091.777
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	17.300.000	15.061.223
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	100.000	87.059
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	17.213.670	18.226.248
Køb af egne anparter	0	-3.371.662
Udlodning egne anparter	6.717.441	0
Udlodning udover stamkapital	-28.596.340	0
Overført af årets resultat	7.925.514	2.359.084
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	3.260.285	17.213.670
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	3.260.285	20.060.670
	<hr/>	<hr/>
Kommanditselskabet ejer 47 (21,36%) egne anparter i selskabet.		
10 Prioritetsgæld, Nykredit		
Prioritetsgæld, ultimo	1.340.000	0
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	598.346	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	258.599	0
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del, i alt	856.945	0
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	483.055	0
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2020	2019
	dkk	dkk
11 Anden gæld		
Mellemregning med Danske Dagligvarebutikker 2003 ApS	143.828	143.828
Skyldig moms	673.441	415.487
Deposita	50.946	50.544
Skyldig købesum tilbagekøbte anparter	0	2.621.662
Skyldige omkostninger	267.500	9.375
Skyldig revision	26.000	25.000
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	1.161.715	3.265.896

12 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

13 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser**

Selskabet har udstedt realkredit- og ejerpantebreve på i alt t.dkk 7.435, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.dkk 2.000. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, t.dkk 1.340.

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.