

K/S Danske Dagligvarebutikker

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

Årsrapport for 2021

(19. regnskabsår)

CVR nr. 27 01 16 83

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 5. maj 2022

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledespåtegning	3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance pr. 31. december 2021 - Aktiver	9
Balance pr. 31. december 2021 - Passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 14

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2021 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 stadig opfylder betingelserne for at kunne fravælge revision. Det indstilles derfor til generalforsamlingen, at revisionen for næste år fravælges.

København, den 5. maj 2022

I bestyrelsen:

Jens Henrik Jørgensen, formand

Stig Christiansen

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 2021
Komplementar	Danske Dagligvarebutikker 2003 ApS
Bestyrelse	Jens Henrik Jørgensen, formand Stig Christiansen
Selskabsadm.	Habro Fund Management a/s Bredgade 34 A 1260 København K

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af fast ejendom.

Resultat for regnskabsåret 2021

Selskabet har i regnskabsåret solgt den sidste af sine ejendomme med et tab på t.dkk.4.384.

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -4.541.

Regulering af ejendomme og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 4.709.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 167.

Egenkapital pr. 31. december 2021

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2021 udgør t.dkk 3.427.

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

Finansiering

Selskabets kreditforeningslån er indfriet i forbindelse med salget af ejendommen.

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 2021 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 2021

	<u>Note</u>	<u>2021 dkk</u>	<u>2020 dkk</u>
Lejeindtægter		186.944	3.094.430
Driftsomkostninger	1	<u>-98.905</u>	<u>-454.824</u>
Nettoleje		88.039	2.639.606
Administrationsomkostninger	2	-258.905	-616.832
Tab / Avance ved salg af ejendomme		<u>-4.383.582</u>	<u>14.681.128</u>
Resultat før finansielle poster		-4.554.448	16.703.902
Finansielle indtægter	3	28.815	139.641
Finansielle omkostninger	4	<u>-15.791</u>	<u>-1.270.901</u>
Resultat før værdiregulering		-4.541.424	15.572.642
Værdireguleringer	5	<u>4.708.582</u>	<u>-7.647.128</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>167.158</u>	<u>7.925.514</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>167.158</u>	<u>7.925.514</u>
		<u>167.158</u>	<u>7.925.514</u>

BALANCE PR. 31. december 2021**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2021</u> dkk	<u>31.12.2020</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendomme	6	0	2.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt		0	2.000.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT		0	2.000.000
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	7	84.740	46.440
Tilgodehavender i alt		84.740	46.440
Likvide beholdninger		3.563.575	3.715.560
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		3.648.315	3.762.000
AKTIVER I ALT		3.648.315	5.762.000

BALANCE PR. 31. december 2021**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2021</u> <u>dkk</u>	<u>31.12.2020</u> <u>dkk</u>
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 22.000.000.			
Kontant andel af stamkapital		0	0
Overført resultat		3.427.443	3.260.285
EGENKAPITAL I ALT		3.427.443	3.260.285
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Nykredit	8	0	856.945
Langfristede gældsforpligtelser i alt		0	856.945
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Nykredit	8	0	483.055
Anden gæld	9	220.872	1.161.715
Periodeafgrænsningsposter		0	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		220.872	1.644.770
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		220.872	2.501.715
PASSIVER I ALT		3.648.315	5.762.000
Personaleforhold	10		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	11		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	31.12.2021 dkk	31.12.2020 dkk
	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital		
Stamkapitalen udgør:		
220 kommanditanparter á kr. 100.000, ultimo	22.000.000	22.000.000
	<u> </u>	<u> </u>
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
220 kommanditanparter á kr. 12.941, primo	0	2.847.000
Ændring i året	0	-2.847.000
	<u> </u>	<u> </u>
220 kommanditanparter á kr. 12.941, ultimo	0	0
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt	22.000.000	22.000.000
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse, egne anparter	4.700.000	4.700.000
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	17.300.000	17.300.000
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. anpart	100.000	100.000
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	3.260.285	17.213.670
Udlodning egne anparter	0	6.717.441
Udlodning udover stamkapital	0	-28.596.340
Overført af årets resultat	167.158	7.925.514
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat, ultimo	3.427.443	3.260.285
	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital i alt	3.427.443	3.260.285
	<u> </u>	<u> </u>

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

NOTER

	2021	2020
	dkk	dkk
1 Driftsomkostninger		
Vedligeholdelse af ejendomme	55.664	77.980
Reparation og vedligeholdelse i alt	55.664	77.980
Øvrige driftsomkostninger:		
Ejendomsadministration	14.340	71.705
Skatter og afgifter	20.865	235.358
Bygningsforsikring	8.036	43.144
Energimærkninger	0	26.637
Øvrige driftsomkostninger i alt	43.241	376.844
Driftsomkostninger i alt	98.905	454.824
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministration	146.279	143.411
Møder, rejseomkostninger mv.	2.572	842
Bestyrelseshonorar	60.000	45.000
Revision	0	26.000
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.317	2.317
Advokat	38.000	75.000
Fee bestyrelse salg af ejendomme	0	250.000
Honorar, Habro salg af ejendomme	0	54.759
Diverse omkostninger og gebyrer	4.018	13.784
Administrationsomkostninger i alt	258.905	616.832
3 Finansielle indtægter		
Kursgevinst, indfrielse af lån	28.815	139.641
Finansielle indtægter i alt	28.815	139.641
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld	6.312	196.186
Renter, kassekredit	5.573	24.594
Kurstab optagelse af lån	0	896.002
Låneomkostninger og tinglysningsgebyr	3.906	154.119
Finansielle omkostninger i alt	15.791	1.270.901

NOTER

	2021	2020
	dkk	dkk
5 Værdireguleringer		
Værdiregulering ejendomme, jf. note 6	4.708.582	-7.647.128
Værdiregulering i alt	4.708.582	-7.647.128
6 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum, primo	6.708.582	41.352.454
Årets til- / afgang	-6.708.582	-34.643.872
Anskaffelsessum, ultimo	0	6.708.582
Værdireguleringer, primo	-4.708.582	2.938.546
Årets regulering	4.708.582	-7.647.128
Regulering til dagsværdi, ultimo	0	-4.708.582
Dagsværdi, ultimo	0	2.000.000
Selskabets sidste ejendom, Ejbovej 35 og 53, Bjæverskov, er solgt pr. 1. december 2021.		
7 Tilgodehavender		
Udlæg for lejere	0	2.360
Tilgodehavende moms	84.740	0
Andre tilgodehavender	0	44.080
Tilgodehavender i alt	84.740	46.440
8 Prioritetsgæld, Nykredit		
Prioritetsgæld, ultimo	0	1.340.000
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	598.346
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	258.599
Langfristet del, i alt	0	856.945
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	483.055

NOTER

	2021	2020
	dkk	dkk
9 Anden gæld		
Mellemregning med Danske Dagligvarebutikker 2003 ApS	143.828	143.828
Skyldig moms	0	673.441
Deposita	0	50.946
Skyldig A-skat og AM-bidrag	14.544	0
Skyldige omkostninger	62.500	267.500
Skyldig revision	0	26.000
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	220.872	1.161.715

10 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

11 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser**

Selskabet har ikke stillet sikkerhed.

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.