

K/S Danske Dagligvarebutikker II

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

Årsrapport for 2018

(15. regnskabsår)

CVR nr. 27 50 41 24

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 11. 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 til årsrapporten	14 - 15

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2018 for K/S Danske Dagligvarebutikker II.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

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

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse om de forhold, beretningen omhandler.

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

København, den 11. april 2019

I bestyrelsen:

Poul Christian Dylov (formand)

Steen Kvolbæk Pedersen

John Flemming Kahlke

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Danske Dagligvarebutikker II

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Danske Dagligvarebutikker II 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.

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 fejl-information, 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 11. april 2019

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 30 70 02 28

Henrik Reedtz

Statsautoriseret revisor

mne24830

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Danske Dagligvarebutikker II c/o Habro Fund Management a/s Bredgade 34 A 1260 København K
	CVR-nr.: 27 50 41 24
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2018 - 31. december 2018
Komplementar	Danske Dagligvarebutikker II, 2004 ApS
Bestyrelse	Poul Christian Dylov (formand) Steen Kvolbæk Pedersen John Flemming Kahlke
Selskabsadm.	Habro Fund Management a/s Bredgade 34 A 1260 København K
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvold Helmuths Vej 4 2000 Frederiksberg CVR-nr.: 30 70 02 28

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendomme beliggende i Jyderup, St. Heddinge, Glumsø og Præstø.

Der er i året tre ud af selskabets fire lejere der er fraflyttet deres lejemål. Det er lykket at indgå nye lejeaftaler for alle tre lejemål. Lejeniveauet er dog væsentligt reduceret i forhold til tidligere lejere, hvilket har påvirket dagsværdien på ejendommen negativt med 18,2 mio. kr.

Resultat for regnskabsåret 2018

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 1.942.

Regulering af ejendom udgør netto en omkostning på t.dkk 18.200.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 16.258.

Egenkapital pr. 31. december 2018

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2018 udgør t.dkk 1.806. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 18.700.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Danske Dagligvarebutikker II 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 artsopdelt 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 samt kursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger samt kurstab.

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

Investeringsejendomme måles til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

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.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2018 - 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 dkk</u>	<u>2017 dkk</u>
Lejeindtægter		2.708.500	3.105.000
Anden indkomst		220.000	0
Driftsomkostninger		-383.220	-130.958
Nettoleje		2.545.280	2.974.042
Administrationsomkostninger		-205.774	-229.852
Resultat før finansielle poster m.v.		2.339.506	2.744.190
Finansielle indtægter		0	1
Finansielle omkostninger		-397.821	-487.933
Resultat før værdiregulering		1.941.685	2.256.258
Værdireguleringer		-18.200.000	-1.457.000
ÅRETS RESULTAT		-16.258.315	799.258
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-16.258.315	799.258
		<u>-16.258.315</u>	<u>799.258</u>

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2018</u> dkk	<u>31.12.2017</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	1	18.400.000	36.600.000
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>18.400.000</u>	<u>36.600.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>18.400.000</u>	<u>36.600.000</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		122.765	0
Periodeafgrænsningsposter		4.290	0
Tilgodehavender i alt		<u>127.055</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>939.076</u>	<u>0</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>1.066.131</u>	<u>0</u>
AKTIVER I ALT		<u>19.466.131</u>	<u>36.600.000</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	2	3.300.000	3.300.000
Overført resultat	2	-1.494.459	14.763.856
EGENKAPITAL I ALT		<u>1.805.541</u>	<u>18.063.856</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	3	15.453.707	16.416.190
Lån		0	500.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>15.453.707</u>	<u>16.916.190</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	3	966.182	962.463
Lån		500.000	0
Kassekredit		0	50.903
Anden gæld		740.701	606.588
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>2.206.883</u>	<u>1.619.954</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>17.660.590</u>	<u>18.536.144</u>
PASSIVER I ALT		<u>19.466.131</u>	<u>36.600.000</u>
Personaleforhold	4		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	5		

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
1 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, ultimo	39.756.245	39.756.245
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, primo	-3.156.245	-1.699.245
Årets regulering til dagsværdi	-18.200.000	-1.457.000
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-21.356.245	-3.156.245
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo	18.400.000	36.600.000
	<u> </u>	<u> </u>

Ved fastlæggelse af dagsværdien af ejendommene er anvendt et afkastkrav på 8,0%. Opgørelsen af dagsværdi ved brug af en afkastbaseret model er baseret på markedslejen i henhold til indgåede lejekontrakter med fradrag af skønnede driftsomkostninger baseret på historiske erfaringer. Afgivne lejerabatter for 2019 er fratrukket i de opgjorte dagsværdier.

Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:

Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	17.874.286	35.482.784
	<u> </u>	<u> </u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	18.957.576	37.789.857
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
2 Egenkapital		
Stamkapital 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. 15.000, ultimo	3.300.000	3.300.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	18.700.000	18.700.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	85.000	85.000
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	14.763.856	13.964.598
Overført af årets resultat	-16.258.315	799.258
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-1.494.459	14.763.856
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	1.805.541	18.063.856
	<hr/>	<hr/>
3 Prioritetsgæld		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	11.522.826	12.498.698
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	3.930.881	3.917.492
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	15.453.707	16.416.190
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	966.182	962.463
	<hr/>	<hr/>

4 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

5 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 18.400 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.