

K/S Danske Dagligvarebutikker II

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

Årsrapport for 2021

(18. regnskabsår)

CVR nr. 27 50 41 24

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 6. april 2022

Astrid Meldgaard Anthonisen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december 2021 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2021 - Passiver	13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter til årsrapporten	15

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2021 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 6. april 2022

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 2021 - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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 6. april 2022

EY

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 2021 - 31. december 2021
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	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 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.

Resultat for regnskabsåret 2021

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 1.127.

Regulering af ejendomme udgør netto en indtægt på t.dkk 477.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 1.604.

Egenkapital pr. 31. december 2021

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2021 udgør t.dkk 6.313. Egenkapitalen er opgjort før fradrag af overkurs ved eventuel førtidsindfrielse af selskabets lån.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Udbruddet og spredningen af COVID-19 forventes ikke umiddelbart at have væsentlig indvirkning på selskabets indtægtsgrundlag og drift i 2022. Det er endnu for tidligt at vurdere pandemiens langsigtede påvirkning af markedsværdien på investeringsejendomme.

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 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 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**

Investeringsjendomme 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 2021 - 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> <u>dkk</u>	<u>2020</u> <u>dkk</u>
Lejeindtægter		1.695.137	1.777.783
Driftsomkostninger		-83.382	-122.670
Nettoleje		1.611.755	1.655.113
Administrationsomkostninger		-175.667	-177.489
Resultat før finansielle poster m.v.		1.436.088	1.477.624
Finansielle omkostninger		-308.722	-326.823
Resultat før værdiregulering		1.127.366	1.150.801
Værdireguleringer	1	477.000	200.000
ÅRETS RESULTAT		<u>1.604.366</u>	<u>1.350.801</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.604.366	1.350.801
		<u>1.604.366</u>	<u>1.350.801</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			
Investeringsejendomme	1	19.577.000	19.100.000
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>19.577.000</u>	<u>19.100.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>19.577.000</u>	<u>19.100.000</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		50.865	8.210
Tilgodehavender i alt		<u>50.865</u>	<u>8.210</u>
Likvide beholdninger		<u>675.410</u>	<u>815.546</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>726.275</u>	<u>823.756</u>
AKTIVER I ALT		<u>20.303.275</u>	<u>19.923.756</u>

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2021</u> dkk	<u>31.12.2020</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 22.000.000.			
Kontant andel af stamkapital		3.800.000	3.800.000
Overført resultat		2.513.235	908.869
EGENKAPITAL I ALT		6.313.235	4.708.869
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	2	12.505.563	13.498.690
Langfristede gældsforpligtelser i alt		12.505.563	13.498.690
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	2	993.127	981.318
Anden gæld		491.350	734.879
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.484.477	1.716.197
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		13.990.040	15.214.887
PASSIVER I ALT		20.303.275	19.923.756
Personaleforhold	3		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	4		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2021	2020
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital		
Stamkapital udgør:		
220 kommanditanparter á kr. 100.000	22.000.000	22.000.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
220 kommanditanparter á kr. 17.273, primo	3.800.000	3.800.000
Ændring i året	0	0
	<hr/>	<hr/>
220 kommanditanparter á kr. 17.273, ultimo	3.800.000	3.800.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	18.200.000	18.200.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	82.727	82.727
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	908.869	-441.932
Overført af årets resultat	1.604.366	1.350.801
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	2.513.235	908.869
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	6.313.235	4.708.869
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2021	2020
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
1 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum, ultimo	39.756.245	39.756.245
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	-20.656.245	-20.856.245
Årets regulering til dagsværdi	477.000	200.000
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-20.179.245	-20.656.245
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	19.577.000	19.100.000
	<hr/>	<hr/>

Ved fastlæggelse af dagsværdien af ejendommene er anvendt et afkastkrav på 8,25%. 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 kr. 200.000 for 2022 er fratrukket i de opgjorte dagsværdier.

Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:

Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	19.001.206	18.538.235
	<hr/>	<hr/>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	20.188.781	19.696.875
	<hr/>	<hr/>
2 Prioritetsgæld		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	8.408.682	9.426.150
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	4.096.881	4.072.540
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	12.505.563	13.498.690
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	993.127	981.318
	<hr/>	<hr/>

3 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

4 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 19.577 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.