

# **Dansk Konsum Ejendomme A/S**

**Finlandsgade 1-11**

**4690 Haslev**

**CVR-nr. 31 93 57 84**

**Årsrapport for perioden**

**1. juli 2015 til 30. juni 2016**

**(8. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 15/11 2016

---

Ole Gyde Poulsen  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	10
Balance 30. juni	11
Noter til årsrapporten	13

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Dansk Konsum Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haslev, den 15. november 2016

### Direktion

Steffen Hansen-Nord  
adm. direktør

### Bestyrelse

Ole Gyde Poulsen  
formand

Adm.direktør Steffen Hansen-  
Nord

Jørgen Glistrup

Bente Maiken Hansen-Nord

Nicolaj Danny Mejnert

# Den uafhængige revisors erklæringer

*Til kapitalejeren i Dansk Konsum Ejendomme A/S*

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Dansk Konsum Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

## Revisors ansvar

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Sorø, den 15. november 2016

Frej Revision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 34 35 19 61

Henrik Pedersen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Dansk Konsum Ejendomme A/S Finlandsgade 1-11 4690 Haslev  CVR-nr.: 31 93 57 84 Regnskabsår: 1. juli - 30. juni Stiftet: 5. januar 2009 Hjemsted: Haslev
<b>Bestyrelse</b>	Ole Gyde Poulsen, formand Steffen Hansen-Nord Jørgen Glistrup Bente Maiken Hansen-Nord Nicolaj Danny Mejnert
<b>Direktion</b>	Steffen Hansen-Nord, adm. direktør
<b>Revision</b>	Frej Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Fulbyvej 15 4180 Sorø
<b>Advokat</b>	Ole Gyde Poulsen Møllegade 7 4100 Ringsted
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea Bank Danmark A/S Trommesalen 4 0900 København C

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af erhvervsejendomme til tilknyttede virksomheder og øvrige lejere.

### **Udvikling i året**

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på kr. 699.897, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på kr. 7.156.464.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets ejendom i Haslev er fuldt udlejet. Ejendommen i Ringsted er fortsat ikke fuldt udlejet.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Dansk Konsum Ejendomme A/S for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser, i form af ledelsens årsberetning.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015/16 er aflagt i kr.

Information om ændringer og effekt af ændringer i anvendt regnskabspraksis som resultat af ændring i regnskabsmæssige skøn eller fejl

Selskabet har ved en fejl ikke opgjort udskudt skat korrekt i tidligere år. Rettelsen er sket efter reglerne for væsentlige fejl, og har ikke påvirket resultaterne i indeværende og sidst regnskabsår. Egenkapitalerne ultimo indeværende og sidst regnskabsår er påvirket i positiv retning med t.kr. 1.011.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.



# Anvendt regnskabspraksis

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen, såfremt lejeperioden vedrører regnskabsåret. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler m.v.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

## Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2015/2016 kr.	2014/2015 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.244.854</b>	<b>2.143</b>
Personaleomkostninger	1	-24.960	-24
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>2.219.894</b>	<b>2.119</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-530.241	-4.274
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.689.653</b>	<b>-2.155</b>
Finansielle indtægter	2	670.112	678
Finansielle omkostninger	3	-1.462.532	-1.704
<b>Resultat før skat</b>		<b>897.233</b>	<b>-3.181</b>
Skat af årets resultat	4	-197.336	693
<b>Årets resultat</b>		<b>699.897</b>	<b>-2.488</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført fra opskrivningshenlæggelser		0	-2.925
Overført resultat		699.897	437
		<b>699.897</b>	<b>-2.488</b>

## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		35.120.931	35.651
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>35.120.931</u>	<u>35.651</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>35.120.931</u>	<u>35.651</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		631.745	4.000
Andre tilgodehavender		0	1
Periodeafgrænsningsposter		16.684	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u>648.429</u>	<u>4.001</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>648.429</u>	<u>4.001</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>35.769.360</u></u>	<u><u>39.652</u></u>

## Balance 30. juni

	Note	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		2.000.000	2.000
Reserve for opskrivninger		4.551.012	4.551
Overført resultat		605.452	-95
<b>Egenkapital</b>	5	<b>7.156.464</b>	<b>6.456</b>
Hensættelse til udskudt skat		3.012.900	2.816
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>3.012.900</b>	<b>2.816</b>
Banker		5.350.155	8.067
Gæld til realkreditinstitutter		16.379.950	17.154
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>21.730.105</b>	<b>25.221</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		2.192.650	1.537
Modtagne forudbetalinger fra kunder		63.686	44
Leverandører af varer og tjenesteydelser		28.036	23
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.293.412	3.266
Anden gæld		292.107	289
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.869.891</b>	<b>5.159</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>25.599.996</b>	<b>30.380</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>35.769.360</b>	<b>39.652</b>
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter og ejerforhold	10		
Usikkerhed ved indregning og måling	9		

## Noter til årsrapporten

	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
	kr.	t.kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	23.520	24
Pensioner	<u>1.440</u>	<u>0</u>
	<b><u>24.960</u></b>	<b><u>24</u></b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	52.400	160
Dagsværdireguleringer af finansielle instrumenter	<u>617.712</u>	<u>518</u>
	<b><u>670.112</u></b>	<b><u>678</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	49.878	98
Andre finansielle omkostninger	<u>1.412.654</u>	<u>1.606</u>
	<b><u>1.462.532</u></b>	<b><u>1.704</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	-3
Årets udskudte skat	<u>197.336</u>	<u>-690</u>
	<b><u>197.336</u></b>	<b><u>-693</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2015	2.000.000	4.551.012	-94.445	6.456.567
Årets resultat	0	0	699.897	699.897
<b>Egenkapital 30. juni 2016</b>	<b>2.000.000</b>	<b>4.551.012</b>	<b>605.452</b>	<b>7.156.464</b>

	Selskabs- kapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2014	2.000	7.476	-532	8.944
Årets resultat	0	-2.925	437	-2.488
<b>Egenkapital 30. juni 2015</b>	<b>2.000</b>	<b>4.551</b>	<b>-95</b>	<b>6.456</b>

Selskabskapitalen består af 2.000 aktier à nominelt kr. 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2015	Gæld 30. juni 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	8.067.598	7.093.139	1.742.984	3.414.410
Gæld til realkreditinstitutter	18.690.870	16.829.616	449.666	7.459.676
	<b>26.758.468</b>	<b>23.922.755</b>	<b>2.192.650</b>	<b>10.874.086</b>

### 7 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet D. K. Gruppen A/S (Administrationsselskab) og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere. Gælden udgør på balancedagen t.kr. 0.



## Noter til årsrapporten

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har afgivet pant i selskabets faste ejendomme med en samlet bogført værdi på 35,1 mio kr. Den samlede pant udgør, incl ejerpantebreve 26,9 mio. kr. Den samlede gæld udgør 23,9 mio. kr. Pantsætningerne omfatter tillige gæld som tilsluttede selskaber har med samme kreditinstitutter. Denne gæld udgør i alt. 4,4 mio. kr.

### 9 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ledelse har i forbindelse med værdiansættelsen af selskabets ejendomme i Ringsted og Haslev foretaget en såkaldte nedskrivningstest, der ikke har medført en regulering af bogført værdi. Dette medfører, at bogført værdi af selskabets ejendomme kun er påvirket af årets afskrivninger i forhold til sidste år. Ejendommen i Ringsted er bogført til 9,5 mio. kr. og ejendommen i Haslev er bogført til 25,6 mio kr.

Ejendommen i Ringsted er kun delvist udlejet og selskabets ledelse har ved værdiansættelsen af denne ejendom skønnet, at den vanskelige lejesituation der findes på det pågældende sted i Ringsted for tiden, efter nogle år vil normalisere sig. Ved nedskrivningstesten er anvendt forventet normal leje for ejendommen.

### 10 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Dansk Konsum Gruppen A/S, Finlandsgade 1-11, 4690 Haslev