

## Dansk Konsum Ejendomme A/S

Finlandsgade 1-11, 4690 Haslev

CVR-nr. 31 93 57 84

Årsrapport for perioden  
1. juli 2017 til 30. juni 2018

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 24. 11. 18



---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	7
Balance 30. juni	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsrapporten	11
Anvendt regnskabspraksis	15

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haslev, den 22/11-2018

Direktion



Steffen Hansen-Nord

Bestyrelse



Ole Gyde Poulsen  
formand



Bente Maiken Hansen-Nord



Nicolaj Danny Mejnert



Steffen Hansen-Nord



Jørgen Gistrup

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

*Til kapitalejeren i Dansk Konsum Ejendomme A/S*

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Dansk Konsum Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 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". 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### 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. Fejlinformationer 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.

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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet 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.

### 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 22-11-2018

**Baker Tilly Denmark**  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91



Henrik Ulvsgaard  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne21318

## Selskabsoplysninger

Selskabet	Dansk Konsum Ejendomme A/S Finlandsgade 1-11 4690 Haslev  CVR-nr.: 31 93 57 84  Regnskabsperiode: 1. juli 2017 - 30. juni 2018 Stiftet: 5. januar 2009  Hjemsted: Faxe
Bestyrelse	Ole Gyde Poulsen, formand Nicolaj Danny Mejnert Jørgen Glistrup Bente Maiken Hansen-Nord Steffen Hansen-Nord
Direktion	Steffen Hansen-Nord
Revision	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i handel, opkøb samt udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på kr. 713.625, og selskabets balance pr. 30. juni 2018 udviser en egenkapital på kr. 8.648.280.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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



## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2017/18	2016/17
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.202.615</b>	<b>2.303.670</b>
Personaleomkostninger	2	-24.960	-24.960
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>2.177.655</b>	<b>2.278.710</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-557.241	-557.241
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.620.414</b>	<b>1.721.469</b>
Finansielle indtægter	3	530.578	680.356
Finansielle omkostninger	4	-1.236.093	-1.404.130
<b>Resultat før skat</b>		<b>914.899</b>	<b>997.695</b>
Skat af årets resultat	5	-201.274	-219.503
<b>Årets resultat</b>		<b>713.625</b>	<b>778.192</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		713.625	778.192
		<b>713.625</b>	<b>778.192</b>

## Balance 30. juni

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		34.999.652	34.563.690
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<u>34.999.652</u>	<u>34.563.690</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>34.999.652</u>	<u>34.563.690</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		5.150	0
Selskabsskat		0	414.997
Periodeafgrænsningsposter		13.848	13.848
<b>Tilgodehavender</b>		<u>18.998</u>	<u>428.845</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>18.998</u>	<u>428.845</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>35.018.650</u></u>	<u><u>34.992.535</u></u>

## Balance 30. juni

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		2.000.000	2.000.000
Reserve for opskrivninger		4.664.073	4.731.805
Overført resultat		1.984.207	1.202.850
<b>Egenkapital</b>		<b>8.648.280</b>	<b>7.934.655</b>
Hensættelse til udskudt skat		3.802.276	3.647.400
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>3.802.276</b>	<b>3.647.400</b>
Banker		1.503.125	3.800.488
Gæld til realkreditinstitutter		12.545.172	13.927.264
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.947.872	0
Selskabsskat		46.398	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>20.042.567</b>	<b>17.727.752</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	1.550.045	2.363.576
Banker		446.294	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	65.443
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	20.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	2.177.418
Anden gæld		282.214	1.056.291
Periodeafgrænsningsposter		46.998	0
Deposita		179.976	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.525.527</b>	<b>5.682.728</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>22.568.094</b>	<b>23.410.480</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>35.018.650</b>	<b>34.992.535</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Reserve for op-</u> <u>skrivninger</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>I alt</u>
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. juli	2.000.000	4.731.805	1.202.850	7.934.655
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-67.732	67.732	0
Årets resultat	0	0	713.625	713.625
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b><u>2.000.000</u></b>	<b><u>4.664.073</u></b>	<b><u>1.984.207</u></b>	<b><u>8.648.280</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ledelse har i forbindelse med værdiansættelse af selskabet ejendomme i Ringsted og Haslev foretaget nedskrivningstest, hvortil det er vurderet at der ikke nedskrivningsbehov. Selskabets ejendom i Ringsted er i forhold til tidligere år fuldt udlejet.

### 2 Personaleomkostninger

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	kr.	kr.
Lønninger	23.520	23.520
Pensioner	1.440	1.440
	<u>24.960</u>	<u>24.960</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

### 3 Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	6.908
Valutakursreguleringer	0	853
Dagsværdireguleringer af finansielle instrumenter	530.578	672.595
	<u>530.578</u>	<u>680.356</u>

## Noter til årsrapporten

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	kr.	kr.
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	113.418	51.736
Andre finansielle omkostninger	<u>1.122.675</u>	<u>1.352.394</u>
	<b><u>1.236.093</u></b>	<b><u>1.404.130</u></b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	46.398	0
Årets udskudte skat	<u>154.876</u>	<u>219.503</u>
	<b><u>201.274</u></b>	<b><u>219.503</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger kr.
Kostpris 1. juli	32.835.867
Tilgang i årets løb	993.201
Kostpris 30. juni	<u>33.829.068</u>
Opskrivninger 1. juli	6.433.005
Opskrivninger 30. juni	<u>6.433.005</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli	4.705.182
Årets afskrivninger	557.239
Af- og nedskrivninger 30. juni	<u>5.262.421</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u><u>34.999.652</u></u></b>

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli kr.	Gæld 30. juni kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Banker	5.475.627	1.665.625	162.500	853.125
Gæld til realkreditinstitutter	15.383.800	13.932.717	1.387.545	6.692.371
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	5.947.872	0	0
Selskabsskat	0	46.398	0	0
	<u>20.859.427</u>	<u>21.592.612</u>	<u>1.550.045</u>	<u>7.545.496</u>

## Noter til årsrapporten

### 8 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Dansk Konsum Gruppen A/S (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Selskabet har stillet kaution for koncernselskabers banklån, maks. t.kr. 8.232.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 13.933, er der givet pant i selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2018 udgør t.kr. 35.000. Den samlede pant i ejendommene inkl. ejerpantebreve udgør t.kr. 26.857.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Dansk Konsum Ejendomme A/S for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter vedrørende tjenesteydelser indregnes lineært i takt med, at ydelserne leveres.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

## Anvendt regnskabspraksis

Bygninger

7-100 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Selskabsskat 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 gælds metode 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.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.