

## **Dansk Konsum Ejendomme A/S**

Finlandsgade 1-11, 4690 Haslev

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

**Årsrapport for perioden  
1. juli 2020 til 30. juni 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 16. november 2021

---

Jørgen Glistrup  
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 2020 - 30. juni 2021	7
Balance 30. juni 2021	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsrapporten	11
Anvendt regnskabspraksis	14

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haslev, den 28. september 2021

### Direktion

Steffen Hansen-Nord

### Bestyrelse

Bente Maiken Hansen-Nord  
Formand

Nicolaj Danny Mejnert

Jørgen Glistrup

Thomas Greis Hansen

Steffen Hansen-Nord

## 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 2020 - 30. juni 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 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". 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.

#### **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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### 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 28. september 2021

**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 2020 - 30. juni 2021 Stiftet: 5. januar 2009 Hjemsted: Faxe
Bestyrelse	Bente Maiken Hansen-Nord, formand Nicolaj Danny Mejnert Jørgen Glistrup Thomas Greis Hansen 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 2020/21 udviser et overskud på kr. 1.204.623, og selskabets balance pr. 30. juni 2021 udviser en egenkapital på kr. 11.307.378.

I regnskabsåret er der sket udbrud af COVID19 som følge af spredningen af Coronavirus. Det vurderes ikke at selskabet er væsentligt påvirket af udbruddet.

### 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 2020 - 30. juni 2021

	Note	2020/21	2019/20
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.610.521</b>	<b>2.480.489</b>
Personaleomkostninger	1	-68.200	-63.840
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>2.542.321</b>	<b>2.416.649</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-607.272	-628.793
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.935.049</b>	<b>1.787.856</b>
Finansielle indtægter		126.421	33.877
Finansielle omkostninger	2	-517.094	-578.279
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.544.376</b>	<b>1.243.454</b>
Skat af årets resultat	3	-339.753	-273.539
<b>Årets resultat</b>		<b>1.204.623</b>	<b>969.915</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.204.623	969.915
		<b>1.204.623</b>	<b>969.915</b>

**Balance 30. juni 2021**

	Note	2021	2020
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		33.178.971	33.786.243
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u>33.178.971</u>	<u>33.786.243</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>33.178.971</u>	<u>33.786.243</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		230.857	0
Periodeafgrænsningsposter		13.848	13.848
<b>Tilgodehavender</b>		<u>244.705</u>	<u>13.848</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>518.878</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>763.583</u>	<u>13.848</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>33.942.554</u></u>	<u><u>33.800.091</u></u>

## Balance 30. juni 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		2.000.000	2.000.000
Reserve for opskrivninger		4.596.341	4.596.341
Overført resultat		4.711.037	3.506.414
<b>Egenkapital</b>		<b>11.307.378</b>	<b>10.102.755</b>
Hensættelse til udskudt skat		4.069.879	3.976.966
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>4.069.879</b>	<b>3.976.966</b>
Banker		1.015.625	1.178.125
Gæld til realkreditinstitutter		14.481.216	12.754.483
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	1.729.719
Selskabsskat		246.840	228.800
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>15.743.681</b>	<b>15.891.127</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	1.953.572	1.765.989
Banker		0	1.355.942
Leverandører af varer og tjenesteydelser		47.975	27.350
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.798	0
Selskabsskat		228.800	6.798
Anden gæld		365.720	484.413
Periodeafgrænsningsposter		47.192	47.192
Deposita		171.559	141.559
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.821.616</b>	<b>3.829.243</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>18.565.297</b>	<b>19.720.370</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>33.942.554</b>	<b>33.800.091</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. juli	2.000.000	4.596.341	3.506.414	10.102.755
Årets resultat	0	0	1.204.623	1.204.623
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>2.000.000</b>	<b>4.596.341</b>	<b>4.711.037</b>	<b>11.307.378</b>

## Noter

	2020/21	2019/20
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	63.400	58.080
Pensioner	4.800	5.760
	<u>68.200</u>	<u>63.840</u>
	<u><u>68.200</u></u>	<u><u>63.840</u></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	8	66.527
Andre finansielle omkostninger	517.086	511.752
	<u>517.094</u>	<u>578.279</u>
	<u><u>517.094</u></u>	<u><u>578.279</u></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	246.840	228.800
Årets udskudte skat	92.913	44.739
	<u>339.753</u>	<u>273.539</u>
	<u><u>339.753</u></u>	<u><u>273.539</u></u>

## Noter

### 4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger <hr/> kr.
Kostpris 1. juli	<hr/> 33.870.474
Kostpris 30. juni	<hr/> 33.870.474
Opskrivninger 1. juli	<hr/> 6.433.005
Opskrivninger 30. juni	<hr/> 6.433.005
Af- og nedskrivninger 1. juli	6.517.236
Årets afskrivninger	<hr/> 607.272
Af- og nedskrivninger 30. juni	<hr/> 7.124.508
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><hr/><hr/>33.178.971</b>

Selskabet investeringsejendomme i Haslev og Ringsted er indregnet til t.kr. 33.179 pr. 30. juni 2021. Ledelsen har foretaget en vurdering af markedsværdien af ejendommene ved afkastberegning med et forventet afkastkrav på 7,5% (2019/20: 7%), som ledelsen vurderer som markedsafkast på tilsvarende ejendomme og beliggenhed. På baggrund heraf, vurderer ledelsen ikke nedskrivningsbehov på ejendommene da skønnet markedsværdi overstiger ejendommenes regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021.

## Noter

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli kr.	Gæld 30. juni kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Banker	1.340.625	1.178.125	162.500	365.625
Gæld til realkreditinstitutter	14.357.972	16.272.288	1.791.072	7.316.927
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.729.719	0	0	0
Selskabsskat	228.800	246.840	0	0
	<b>17.657.116</b>	<b>17.697.253</b>	<b>1.953.572</b>	<b>7.682.552</b>

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Dansk Konsum Gruppen ApS (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. 6.665

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 16.272, er der givet pant i selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør t.kr. 33.179. Den samlede pant i ejendommene inkl. ejerpantebreve udgør t.kr. 26.857.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Dansk Konsum Ejendomme A/S for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

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

### Lejeindtægter

Lejeindtægter ekskl. moms indregnes i resultatopgørelsen for den periode indtægten vedrører.

### 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 mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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

Investeringsejendomme 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:

Bygninger	50-100 år
Installationer	5-25 år

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

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 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

### 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 valutainstrumenter anvendes til sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen i dagsværdireserven.

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.