



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

STORE KONGENSGADE 68
POSTBOKS 9015
1022 KØBENHAVN K

CVR: 15 91 56 41

TLF: 33 30 15 15

FAX: 33 13 19 91

E-MAIL: CK@CK.DK

WEB: WWW.CK.DK

Dagligvare Ejendomsselskabet I A/S

Grønholtvej 92, 3480 Fredensborg

CVR-nr. 35 81 79 13

Årsrapport

1. januar - 30. juni 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12/11-15.

Lars Kramer
Dirigent



Christensen Kjerulff er medlem af Nexia International
- et internationalt netværk af uafhængige revisions- og konsulentvirksomheder.

RGD RevisorGruppen Danmark



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 30. juni 2015	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11



Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 30. juni 2015 for Dagligvare Ejendomsselskabet I A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 30. juni 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredensborg, den 5. november 2015

Direktion

Lars Kramer

Bestyrelse

Stephan Sørensen
formand

Lars Kramer

Jar Hellmund Jensen



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Dagligvare Ejendomsselskabet I A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Dagligvare Ejendomsselskabet I A/S for regnskabsåret 1. januar - 30. juni 2015, 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

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores 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 selskabets 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 selskabets 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 vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.



Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

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

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 vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 5. november 2015

Christensen Kjarulff
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Iver Haugsted
statsautoriseret revisor



Selskabsoplysninger

Selskabet	Dagligvare Ejendomsselskabet I A/S Grønholtvej 92 3480 Fredensborg
	CVR-nr.: 35 81 79 13
	Hjemsted: Fredensborg
	Regnskabsår: 1. januar - 30. juni 2. regnskabsår
Bestyrelse	Stephan Sørensen, formand Lars Kramer Jan Hellmund Jensen
Direktion	Lars Kramer
Revision	Christensen Kjærulff, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og drive og ejendommene beliggende Sophus Falcks Vej 2A, 9300 Sæby og Markbækvej 43B, 3600 Frederikssund.

Selskabet har fået omlagt sit regnskabsår til 30. juni og årets resultat indeholder aktivitet for 6 måneder og sammenligningstallene indeholder aktivitet for 12 måneder.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.398.510 kr. mod 2.690.878 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -81.040 kr. mod 685.995 kr. sidste år. Periodens resultat svarer til ledelsens forventninger.

Pengekreditor på t.kr. 24.193 har oplyst fortsat at ville stille likviditet til rådighed, om nødvendigt.

Den forventede udvikling

Selskabet har efterfølgende solgt den ene af selskabets ejendomme til bogført værdi.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.



Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/1 - 30/6 2015 kr.	1/1 - 31/12 2014 kr.
Bruttofortjeneste	1.398.510	2.690.878
Værdiregulering af investeringsejendomme	-541.793	0
Driftsresultat	856.717	2.690.878
Andre finansielle indtægter	3.383	90.790
Øvrige finansielle omkostninger	-963.997	-1.896.546
Resultat før skat	-103.897	885.122
Skat af årets resultat	22.857	-199.127
Årets resultat	-81.040	685.995
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	685.995
Disponeret fra overført resultat	-81.040	0
Disponeret i alt	-81.040	685.995



Balance

Aktiver		30/6 2015	31/12 2014
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
1	Investeringsejendomme	<u>43.800.937</u>	<u>44.342.730</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>43.800.937</u>	<u>44.342.730</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>43.800.937</u>	<u>44.342.730</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>140.594</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>140.594</u>
	Likvide beholdninger	<u>577.093</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>577.093</u>	<u>140.594</u>
	Aktiver i alt	<u>44.378.030</u>	<u>44.483.324</u>



Balance

Passiver

Note	30/6 2015 kr.	31/12 2014 kr.
Egenkapital		
2 Virksomhedskapital	500.000	500.000
3 Overkurs ved emission	10.500.000	10.500.000
4 Overført resultat	604.955	685.995
Egenkapital i alt	11.604.955	11.685.995
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	176.270	199.127
Hensatte forpligtelser i alt	176.270	199.127
Gældsforpligtelser		
Kreditinstitutter i øvrigt	7.771.137	7.845.261
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.771.137	7.845.261
Kortfristet del af langfristet gæld	24.617.398	24.606.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	26.161	26.161
Anden gæld	182.109	120.780
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	24.825.668	24.752.941
Gældsforpligtelser i alt	32.596.805	32.598.202
Passiver i alt	44.378.030	44.483.324

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Nærtstående parter



Noter

	1/1 - 30/6 2015 kr.	1/1 - 31/12 2014 kr.
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2015	44.342.730	0
Tilgang i årets løb	0	44.342.730
Kostpris 30. juni 2015	44.342.730	44.342.730
Årets regulering til dagsværdi	-541.793	0
Regulering til dagsværdi 30. juni 2015	-541.793	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2015	43.800.937	44.342.730
2. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	500.000	500.000
	500.000	500.000
Aktiekapitalen består af aktier a 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.		
3. Overkurs ved emission		
Overkurs ved emission 1. januar 2015	10.500.000	10.500.000
	10.500.000	10.500.000
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	685.995	0
Årets overførte overskud eller underskud	-81.040	685.995
	604.955	685.995



Noter

5. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 30/6 2015 kr.	Gæld i alt 31/12 2014 kr.
Kreditinstitutter i øvrigt	24.617.398	5.808.477	32.388.535	32.451.261
	<u>24.617.398</u>	<u>5.808.477</u>	<u>32.388.535</u>	<u>32.451.261</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, 8.181 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2015 udgør 43.801 t.kr.

7. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

KvsK Ejendomme ApS, Fredensborg



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Dagligvare Ejendomsselskabet I A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, som hidrører fra lejeindtægter fra ejendommenes drift, samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommenes drift samt administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 på egenkapitalen.



Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet eller realiseret dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom til ca. 6%.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.



Anvendt regnskabspraksis

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.