

K/S DANSK DETAILHANDEL I

c/o Holmsberg Administration ApS, Klosterplads 2, 1., 5700 Svendborg
CVR-nr. 30 27 34 00

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 27. juni 2025

Michael Nikolajsen

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Erklæringer

Ledelsespåtegning 4

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 5-6

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 7

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse 8

Balance 9-10

Egenkapitalopgørelse 11

Noter 12-13

Anvendt regnskabspraksis 14-15

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S DANSK DETAILHANDEL I c/o Holmsberg Administration ApS Klosterplads 2, 1. 5700 Svendborg
	CVR-nr.: 30 27 34 00 Stiftet: 8. februar 2007 Kommune: Svendborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Morten Willemoes Dyrner Christian Lykke Kristensen Henrik Larsen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for K/S DANSK DETAILHANDEL I.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 25. juni 2025

Bestyrelse:

Morten Willemoes Dyrner

Christian Lykke Kristensen

Henrik Larsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til ejerne af K/S DANSK DETAILHANDEL I

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S DANSK DETAILHANDEL I for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Odense, den 25. juni 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Anders Schweitz Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33723

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og udleje ejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelsen af investeringsejendommene er baseret på ledelsens skøn af ejendommenes realistiske salgsværdi pr. balancedagen og er afhængig af en række usikre faktorer, herunder fastlæggelse af fremtidigt lejeniveau, udlejningsgrad, fremtidige vedligeholdelsesomkostninger og afkastkrav under hensyntagen til det vurderede, aktuelle markedsniveau. Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommene pr. 31. december 2024 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommene i den nuværende markedssituation.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket ændringer i selskabets aktivitetsområder i regnskabsåret.

Selskabet har i regnskabsåret 2024 realiseret et underskud på 8.322 tkr. Underskuddet kan henføres til nedskrivningen på selskabets ejendomsportefølje med samlet 8.569 tkr. pr. 31. december 2024. Som følge heraf er selskabets egenkapital negativ med 6.762 tkr. pr. 31. december 2024. Der henvises til nærmere omtale under noten "Forudsætninger for fortsat drift" i årsregnskabet.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Lejeindtægter		2.027.623	1.981.361
Andre driftsindtægter		59.950	36.450
Eksterne omkostninger		-557.897	-410.542
Bruttoresultat		1.529.676	1.607.269
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-8.569.359	-978.789
Driftsresultat		-7.039.683	628.480
Andre finansielle indtægter		2.983	428
Andre finansielle omkostninger		-1.285.934	-1.122.019
Årets resultat		-8.322.634	-493.111
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-8.322.634	-493.111
I alt		-8.322.634	-493.111

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		16.437.751	25.007.109
Materielle anlægsaktiver	1	16.437.751	25.007.109
Anlægsaktiver		16.437.751	25.007.109
<hr/>			
Andre tilgodehavender		118.830	142.722
Tilgodehavender		118.830	142.722
Likvider		715.422	1.383.667
Omsætningsaktiver		834.252	1.526.389
<hr/>			
Aktiver		17.272.003	26.533.498
<hr/>			

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Kommanditistindbetalinger		16.690.303	16.690.303
Overført overskud eller underskud		-23.452.482	-15.129.848
Egenkapital		-6.762.179	1.560.455
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		22.132.226	23.243.800
Deposita		293.351	288.062
Langfristede gældsforpligtelser	2	22.425.577	23.531.862
Gæld til realkreditinstitutter		1.111.575	930.013
Leverandører af varer og tjenesteydelser		28.875	28.875
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		34.000	34.000
Anden gæld		434.155	448.293
Kortfristede gældsforpligtelser		1.608.605	1.441.181
Gældsforpligtelser		24.034.182	24.973.043
<hr/>			
Passiver		17.272.003	26.533.498
<hr/>			
Eventualposter mv.	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Forudsætninger for fortsat drift	5		
Medarbejderforhold	6		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Kommandi- tist- indbetalinger	Overført overskud eller underskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	16.690.303	-15.129.848	1.560.455
Forslag til resultatdisponering		-8.322.634	-8.322.634
Egenkapital 31. december 2024	16.690.303	-23.452.482	-6.762.179

Selskabskapitalen andrager pr. 31 december 2024 26.470.000 kr.
Restindskudsforpligtelsen udgør 9.779.697 kr.
Selskabskapitalen ejes af 4 kommanditister.

Noter

1 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2024	56.597.005
Kostpris 31. december 2024	56.597.005
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024	-31.589.895
Årets værdireguleringer	-8.569.359
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024	-40.159.254
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	16.437.751

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Erhvervsejendomme
Dagsværdi 31. december 2024	16.437.751
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	8.569.359

Værdiansættelsen af investeringsejendommene er baseret på ledelsens beregninger ud fra en normalindtjeningsmodel baseret på et afkastkrav, der af ledelsen er fastsat 20,32 % til selskabets ejendom beliggende i Vejen (2023: 8 %) , 7,14 % for selskabets ejendom beliggende i Højbjerg (2023: 8 %) og 18,64 % på selskabets ejendom beliggende i Herning (2023: 8 %). Grundlejen følger nettoprisindekset, og er fastsat med en forudsætning om at ejendomme er fuldt udlejet. Ejendommens driftsomkostninger - inkl. vedligeholdelsesomkostninger, der ofte har et aperiodisk forløb - er fastlagt med udgangspunkt i en gennemsnitsbetragtning. Den årlige fastlagte normalindtjening er kapitaliseret med det fastsatte afkastkrav. Afkastkravet er vurderet ud fra ejendommens beliggenhed, den uopsigelige løbetid for lejeaftalen henholdsvis sandsynlighed for lejeforlængelse samt lejerens bonitet. Den kapitaliserede værdi korrigeres herefter med tillæg af deposita.

Fastsættelse af dagsværdi af investeringsejendommene er baseret på skøn og værdien kan påvirkes af en række usikre faktorer, herunder den forventede udvikling på ejendomsmarkedet og ejendommens attraktivitet. Det er ledelsens vurdering, at den opgjorte værdi på 16.437.751 kr. er det bedste udtryk for ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2024, fastsat ud fra en forudsætning om, at der vil være rimelig tid til markedsføring og forhandling. Der er tale om et regnskabsmæssigt skøn og den faktiske salgspris kan afvige fra den fastsatte dagsværdi og afvigelsen kan være betydelig. Hvis afkastkravet steg 1 % vil dagsværdien samlet falde med 1.552 tkr. Hvis afkastkravet faldt med 1 % vil dagsværdien samlet stige med 1.990 tkr.

2 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	23.243.801	1.111.575	17.403.270	24.173.813
Depositata	293.351	0	0	288.062
	23.537.152	1.111.575	17.403.270	24.461.875

Noter

3 | Eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Ingen.

4 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditlån er afgivet følgende sikkerheder:

Pantebreve nom. 25.880.200 DKK i selskabets investeringsejendomme, bogført værdi pr. 31. december 2024 16.438 tkr.

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er afgivet følgende sikkerheder:

Ejerpantebreve nom. 10.395.000 DKK i selskabets investeringsejendomme, bogført værdi pr. 31. december 2024 16.438 tkr. Herudover transport i lejeindtægter.

Til sikkerhed for realkreditlån og bankengagement er der pantsat en bankkonto med et indestående på 467.991 kr. pr. 31.12.2024.

5 | Forudsætninger for fortsat drift

Selskabet har i regnskabsåret 2024 realiseret et underskud på 8.322 tkr. Underskuddet kan henføres til nedskrivningen på selskabets ejendomsportefølje med samlet 8.569 tkr. pr. 31. december 2024. Som følge heraf er selskabets egenkapital negativ med 6.762 tkr. pr. 31. december 2024.

For det kommende år budgetterer selskabet med et underskud i niveauet 250 tkr. før værdireguleringer, der i det væsentligste kan henføres til et forventet fald i lejeindtægterne på 1.000 tkr. som følge af, at et større lejemål står tomt og genudlejning ikke står lige for.

Selskabets ledelse har arbejdet med forskellige løsningsmodeller og er kommet frem til, at samlet salg af ejendomsporteføljen vil være det rigtige. Som følge heraf er selskabets ejendomsportefølje udbudt til salg, og der i den forbindelse med henblik på likviditetsmæssigt at understøtte selskabet frem til et salg indgået aftale i april 2025 med selskabets kreditinstitut omkring henstand med betaling af ydelserne frem til salgstidspunktet.

Ud fra den af ledelsen opgjorte dagsværdi af ejendommen, vil der imidlertid ikke være tilstrækkelig likviditet til indfrielse af gælden til kreditinstituttet. Der er mellem selskabet og kreditinstituttet er indgået aftale i april 2025 omkring eftergivelse af den del af gælden, som ikke måtte blive dækket af dels salgsprovenuet og dels realisering af selskabets øvrige aktiver.

Den indgåede aftale med selskabets kreditinstitut er en forudsætning for den fortsatte drift.

Som følge af ovenstående aflægger selskabet årsregnskabet efter de principper, som gælder for selskaber i fortsat drift.

2024 2023

6 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

3 3

Selskabets direktion modtager ikke vederlag.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S DANSK DETAILHANDEL I for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker regnskabsåret. Opkrævede bidrag til dækning af forbrug indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter består af viderefakturaering af ejendomsskatter.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter ejendoms- og administrationsomkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Kommanditselskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes ikke skat i resultatopgørelsen. Årets resultat medregnes ved opgørelsen af skattepligtig indkomst hos selskabsdeltagerne efter skattelovgivningens almindelige regler.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen efter ÅRL § 38.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en anerkendt afkastbaseret værdiansættelsesmetode eller ved anvendelse af en ekstern vurdering.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat

Kommanditselskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skyldig og udskudt skat i balancen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.