



Danske Dagligvare Ejendomme A/S

CVR-nr. 27 66 59 50

Årsrapport

1. juli 2011 - 30. juni 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. september 2012.

Lars Kramer
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2011 - 30. juni 2012	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12



Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012 for Danske Dagligvare Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 13. september 2012

Direktion

Lis Lausten

Bestyrelse

Daniel Walter Socin

Jan Hellmund Jensen

Lars Kramer
formand



Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionærerne i Danske Dagligvare Ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Danske Dagligvare Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012, 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012 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 13. september 2012

CHRISTENSEN KJÆRULFF

statsautoriseret revisionsaktieselskab

Iver Haugsted

statsautoriseret revisor



Selskabsoplysninger

Selskabet	Danske Dagligvare Ejendomme A/S Slotsgade 22 3400 Hillerød
	CVR-nr.: 27 66 59 50 Stiftet: 24. marts 2004 Hjemsted: Hillerød Regnskabsår: 1. juli - 30. juni 9. regnskabsår
Bestyrelse	Daniel Walter Socin, Skæring Strandvej 30, 8250 Egå Jan Hellmund Jensen, Alfred Munkholms Vej 6, 9000 Aalborg Lars Kramer, Grønholtvej 92, 3480 Fredensborg
Direktion	Lis Lausten, Grønholtvej 94, 3480 Fredensborg
Revision	Christensen Kjærulff , statsautoriseret revisionsaktieselskab



Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er at købe, opføre, sælge, rådgive om og udleje fast ejendom beliggende i Danmark samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 3.297.552 kr. mod 1.006 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.923.521 kr. mod 146 t.kr. sidste år. Årets resultat svarer til ledelsens forventninger.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Danske Dagligvare Ejendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, direkte omkostninger der kan henføres til årets indtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning vedrører lejeindtægter og salgsindtægter for regnskabsperioden.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift, salg og administration.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes 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

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Varebeholdninger

Varebeholdninger, som vedrører grunde og bygninger, måles til kostpris. Skønnes det at nettorealisationseværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

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

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.



Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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 vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

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



Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2011/12</u>	<u>2010/11</u>
Bruttofortjeneste	3.297.552	1.005.790
1 Personaleomkostninger	-245.013	-244.189
Resultat før finansielle poster	3.052.539	761.601
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	16.000	0
Andre finansielle indtægter	390	117
Andre finansielle omkostninger	-503.947	-566.851
Resultat før skat	2.564.982	194.867
2 Skat af årets resultat	-641.461	-48.717
Årets resultat	1.923.521	146.150
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.923.521	146.150
Disponeret i alt	1.923.521	146.150



Balance 30. juni

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Omsætningsaktiver		
Investeringsejendomme til videresalg	15.801.200	15.801.200
Varebeholdninger i alt	15.801.200	15.801.200
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	810
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.021.589	0
3 Udskudt skatteaktiv	0	51.166
Andre tilgodehavender	3.844	4.874
Tilgodehavender i alt	2.025.433	56.850
Likvide beholdninger	50.355	199.715
Omsætningsaktiver i alt	17.876.988	16.057.765
Aktiver i alt	17.876.988	16.057.765



Balance 30. juni

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Egenkapital		
4 Aktiekapital	500.000	500.000
5 Overført resultat	2.137.043	213.521
Egenkapital i alt	2.637.043	713.521
 Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	8.027.321	8.239.039
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	761.552	811.895
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.788.873	9.050.934
 Kortfristet del af langfristet gæld	257.000	240.000
Gæld til pengeinstitutter	5.517.104	5.590.638
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	294.411
Selskabsskat	590.295	0
Anden gæld	65.673	148.261
Periodeafgrænsningsposter	21.000	20.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.451.072	6.293.310
 Gældsforpligtelser i alt	15.239.945	15.344.244
 Passiver i alt	17.876.988	16.057.765

7 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

8 **Nærtstående parter**



Noter

	<u>2011/12</u>	<u>2010/11</u>
1. Personalemkostninger		
Lønninger og gager	240.000	240.000
Andre omkostninger til social sikring	5.013	4.189
	<u>245.013</u>	<u>244.189</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	590.295	0
Årets regulering af udskudt skat	51.166	48.717
	<u>641.461</u>	<u>48.717</u>
3. Udskudt skatteaktiv		
Udskudt skatteaktiv 1. juli	51.166	99.883
Udskudt skat af årets resultat	-51.166	-48.717
	<u>0</u>	<u>51.166</u>
4. Aktiekapital		
Aktiekapital 1. juli	500.000	500.000
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
Aktiekapitalen består af aktier a 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.		
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli	2.137.043	67.371
Årets overførte overskud eller underskud	0	146.150
	<u>2.137.043</u>	<u>213.521</u>



Noter

6. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2012</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2011</u>
Gæld til realkreditinstitutter	210.000	6.100.000	8.237.321	8.439.039
Kreditinstitutter i øvrigt	47.000	552.000	808.552	851.895
	<u>257.000</u>	<u>6.652.000</u>	<u>9.045.873</u>	<u>9.290.934</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.237 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, indregnet under varebeholdninger. Den regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2012 af de pantsatte beholdninger udgør 15.801 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 6.577 t.kr. til sikkerhed for bankgæld og øvrige kreditinstitutter. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Der er noteret transport i lejeindtægterne fra lejere i ovennævnte bygninger til sikkerhed for bankgæld.

8. Nærtstående parter

Ejerforhold

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

KvsK ApS, Grønholtvej 92, 3480 Fredensborg

27772