



Danske Dagligvare Ejendomme A/S

CVR-nr. 27 66 59 50

Årsrapport

1. juli 2012 - 30. juni 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. september 2013.

Lars Kramer
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2012 - 30. juni 2013	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11



Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013 for Danske Dagligvare Ejendomme 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 3. september 2013

Direktion

Lis Lausten

Bestyrelse

Daniel Walter Socin

Jan Hellmund Jensen

Lars Kramer



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Danske Dagligvare Ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Danske Dagligvare Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013 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 3. september 2013

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 10. regnskabsår
Bestyrelse	Daniel Walter Socin Jan Hellmund Jensen Lars Kramer
Direktion	Lis Lausten
Revision	Christensen Kjørulff, statsautoriseret revisionsaktieselskab



Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabet driver aktiviteter med 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 1.751.220 kr. mod 3.297.552 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 588.224 kr. mod 1.923.521 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.



Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
Bruttofortjeneste	1.751.220	3.297.552
1 Personaleomkostninger	-627.852	-245.013
Driftsresultat	1.123.368	3.052.539
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	78.405	16.000
Andre finansielle indtægter	2.708	390
2 Andre finansielle omkostninger	-418.517	-503.947
Resultat før skat	785.964	2.564.982
Skat af årets resultat	-197.740	-641.461
Årets resultat	588.224	1.923.521
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	2.000.000	0
Overføres til overført resultat	0	1.923.521
Disponeret fra overført resultat	-1.411.776	0
Disponeret i alt	588.224	1.923.521



Balance 30. juni

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Omsætningsaktiver		
Investeringsjendomme til videresalg	15.801.200	15.801.200
Varebeholdninger i alt	15.801.200	15.801.200
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.101.048	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.109.699	2.021.589
Andre tilgodehavender	4.325	3.844
Tilgodehavender i alt	2.215.072	2.025.433
Likvide beholdninger	158.732	50.355
Omsætningsaktiver i alt	18.175.004	17.876.988
Aktiver i alt	18.175.004	17.876.988



Balance 30. juni

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Egenkapital		
3 Virksomhedskapital	500.000	500.000
4 Overført resultat	725.267	2.137.043
5 Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.000.000	0
Egenkapital i alt	<u>3.225.267</u>	<u>2.637.043</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	7.707.424	8.027.321
Gældsbreve i øvrigt	711.578	761.552
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.419.002</u>	<u>8.788.873</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	364.287	257.000
Gæld til pengeinstitutter	5.559.724	5.517.104
Selskabsskat	197.740	590.295
Anden gæld	408.984	86.673
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.530.735</u>	<u>6.451.072</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>14.949.737</u>	<u>15.239.945</u>
Passiver i alt	<u>18.175.004</u>	<u>17.876.988</u>
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		
9 Nærtstående parter		



Noter

	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
1. Personalemkostninger		
Lønninger og gager	589.818	240.000
Pensioner	27.000	0
Andre omkostninger til social sikring	9.926	5.013
Personalemkostninger i øvrigt	<u>1.108</u>	<u>0</u>
	<u>627.852</u>	<u>245.013</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>1</u>
2. Andre finansielle omkostninger		
Andre rentekomkostninger	<u>418.517</u>	<u>503.947</u>
	<u>418.517</u>	<u>503.947</u>
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. juli 2012	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
	<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.		
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli 2012	2.137.043	2.137.043
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-1.411.776</u>	<u>0</u>
	<u>725.267</u>	<u>2.137.043</u>
5. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte for regnskabsåret	<u>2.000.000</u>	<u>0</u>
	<u>2.000.000</u>	<u>0</u>



Noter

6. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2013</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2012</u>
Gæld til realkreditinstitutter	314.000	5.900.000	8.021.424	8.237.321
Gældsbreve i øvrigt	<u>50.287</u>	<u>293.000</u>	<u>761.865</u>	<u>808.552</u>
	<u>364.287</u>	<u>6.193.000</u>	<u>8.783.289</u>	<u>9.045.873</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og øvrige gældsbreve er der givet pant i grunde og bygninger opført under varebeholdninger.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 6.577 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger under varebeholdningen. Endvidere er der givet transport i lejeindtægter fra lejerne overfor banken.

8. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskab KvsK ApS som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2012/13 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

9. Nærtstående parter

Ejerforhold

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

KvsK ApS, Fredensborg



Anvendt regnskabspraksis

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

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 nettoomsætning, samt eksterne omkostninger

Nettoomsætning vedrører lejeindtægter og konsulentindtægter for regnskabsperioden.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration og lokaler.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger. 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, der vedrører grunde og bygninger, måles til kostpris. Er nettorealisationseværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi. Er genanskaffelsesværdien højere opskrives til denne højere værdi jf. årsregnskabslovens §46.

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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Danske Dagligvare Ejendomme A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og tab.



Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

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