



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

Danske Dagligvare Ejendomme A/S

CVR-nr. 27 66 59 50

Årsrapport

1. juli 2013 - 30. juni 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. september 2014.

Lis Lausten
Dirigent



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

 RevisorGruppen Danmark



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2013 - 30. juni 2014	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11



Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 29. august 2014

Direktion

Lis Lausten

Bestyrelse

Lars Kramer
formand

Lis Lausten

Jan Hellmund Jensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Danske Dagligvare Ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Danske Dagligvare Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014 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 29. august 2014

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 11. regnskabsår
Bestyrelse	Lars Kramer, formand Lis Lausten Jan Hellmund Jensen
Direktion	Lis Lausten
Revision	CHRISTENSEN KJÆRULFF, statsautoriseret revisionsaktieselskab
Modervirksomhed	Kvsk ApS



Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabet driver aktiviteter med at købe, opføre, sælge, rådgive om og udleje fast ejendom beliggende i Danmark samt herved beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold fremgår af efterfølgende resultatopgørelse og balance. Ledelsen anser ikke årets resultat for tilfredsstillende.

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

Note	2013/14	2012/13
Bruttofortjeneste	483.652	1.751.220
1 Personaleomkostninger	-1.187.854	-627.852
Driftsresultat	-704.202	1.123.368
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	78.405
Andre finansielle indtægter	58	2.708
2 Andre finansielle omkostninger	-460.843	-418.517
Resultat før skat	-1.164.987	785.964
Skat af årets resultat	252.220	-197.740
Årets resultat	-912.767	588.224
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	2.000.000
Disponeret fra overført resultat	-912.767	-1.411.776
Disponeret i alt	-912.767	588.224



Balance 30. juni

Aktiver		
Note	2014	2013
Omsætningsaktiver		
Investeringsejendomme til videresalg	15.889.014	15.801.200
Varebeholdninger i alt	15.889.014	15.801.200
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	56.250	1.101.048
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	1.109.699
Udsudte skatteaktiver	252.220	0
Andre tilgodehavender	0	4.325
Tilgodehavender i alt	308.470	2.215.072
Likvide beholdninger	70	158.732
Omsætningsaktiver i alt	16.197.554	18.175.004
Aktiver i alt	16.197.554	18.175.004



Balance 30. juni

Passiver

<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Egenkapital		
3 Virksomhedskapital	500.000	500.000
4 Overført resultat	-187.500	725.267
5 Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	2.000.000
Egenkapital i alt	<u>312.500</u>	<u>3.225.267</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	7.130.602	7.707.424
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	656.578	711.578
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.787.180</u>	<u>8.419.002</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	577.000	364.287
Gæld til pengeinstitutter	5.491.846	5.559.724
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.829.881	0
Selskabsskat	0	197.740
Anden gæld	199.147	408.984
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.097.874</u>	<u>6.530.735</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>15.885.054</u>	<u>14.949.737</u>
Passiver i alt	<u>16.197.554</u>	<u>18.175.004</u>

7 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

8 **Nærtstående parter**



Noter

	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
1. Personalemkostninger		
Lønninger og gager	1.096.200	578.000
Pensioner	27.000	27.000
Andre omkostninger til social sikring	18.271	13.110
Personalemkostninger i øvrigt	46.383	9.742
	<u>1.187.854</u>	<u>627.852</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
2. Andre finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	44.580	0
Andre renteomkostninger	416.263	418.517
	<u>460.843</u>	<u>418.517</u>
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. juli 2013	<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 2013	725.267	2.137.043
Årets overførte overskud eller underskud	-912.767	-1.411.776
	<u>-187.500</u>	<u>725.267</u>
5. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>2.000.000</u>
	<u>0</u>	<u>2.000.000</u>



Noter

6. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2014</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2013</u>
Gæld til realkreditinstitutter	522.000	4.955.000	7.652.602	8.021.424
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	<u>55.000</u>	<u>469.000</u>	<u>711.578</u>	<u>761.865</u>
	<u>577.000</u>	<u>5.424.000</u>	<u>8.364.180</u>	<u>8.783.289</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 8.977 t.kr. til sikkerhed for bankgæld, hvoraf 2.400 tillige tjener til sikkerhed for bankgæld i tilknyttede virksomhed. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger opført under varebeholdninger. Der er givet transport i lejeindtægter fra lejerne overfor banken.

8. Nærtstående parter

Ejerforhold

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

KvsK ApS,



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 og aflægges i danske kroner.

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 årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Nettoomsætningen vedrører lejeindtægter og konsulentindtægter for regnskabsperioden.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame samt administration.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt finansieringsomkostninger. 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

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. Forventes nettorealisationsværdien 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 nettorealisationsværdien 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 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.

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.

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. 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 %.



Anvendt regnskabspraksis

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.

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