



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

CVR-nr. 35 81 79 13

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. maj 2015.

---

Lars Kramer  
Dirigent



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

 RevisorGruppen Danmark



## Indholdsfortegnelse

---

|                                                  | <u>Side</u> |
|--------------------------------------------------|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                               |             |
| Ledelsespåtegning                                | 1           |
| Den uafhængige revisors erklæringer              | 2           |
| <br>                                             |             |
| <b>Ledelsesberetning</b>                         |             |
| Selskabsoplysninger                              | 4           |
| Ledelsesberetning                                | 5           |
| <br>                                             |             |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014</b> |             |
| Resultatopgørelse                                | 6           |
| Balance                                          | 7           |
| Noter                                            | 9           |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 11          |



## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredensborg, den 30. april 2015

### Direktion

Lars Kramer

### Bestyrelse

Stephan Sørensen  
formand

Lars Kramer

Jan 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 - 31. december 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. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 30. april 2015

**CHRISTENSEN KJÆRULFF**

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 - 31. december  
1. regnskabsår

**Bestyrelse**

Stephan Sørensen, formand  
Lars Kramer  
Jan Hellmund Jensen

**Direktion**

Lars Kramer

**Revision**

CHRISTENSEN KJÆRULFF, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



## **Ledelsesberetning**

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

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

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 2.690.878 kr. Det ordinære resultat efter skat udgør 685.995 kr. Årets resultat svarer til ledelsens forventninger.

### **Den forventede udvikling**

Selskabet forventer en positiv indtjening i indeværende år.

Pengekreditor på 24.193 t.kr. har tilkendegivet fortsat at ville stille lån til rådighed i det omfang, det måtte være nødvendigt.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

| <u>Note</u>                                 | <u>2014</u><br>kr. |
|---------------------------------------------|--------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                    | <b>2.690.878</b>   |
| Værdiregulering af investeringsejendomme    | <u>0</u>           |
| <b>Driftsresultat</b>                       | <b>2.690.878</b>   |
| Andre finansielle indtægter                 | 90.790             |
| Andre finansielle omkostninger              | <u>-1.896.546</u>  |
| <b>Resultat før skat</b>                    | <b>885.122</b>     |
| Skat af årets resultat                      | <u>-199.127</u>    |
| <b>Årets resultat</b>                       | <b>685.995</b>     |
| <br><b>Forslag til resultatdisponering:</b> |                    |
| Overføres til overført resultat             | <u>685.995</u>     |
| <b>Disponeret i alt</b>                     | <b>685.995</b>     |



## Balance 31. december

---

| <b>Aktiver</b>           |                                | 2014                     |
|--------------------------|--------------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u>              |                                | <u>kr.</u>               |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |                                |                          |
| 1                        | Investeringsejendomme          | <u>44.342.730</u>        |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>44.342.730</u>        |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>     | <b><u>44.342.730</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |                                |                          |
|                          | Andre tilgodehavender          | <u>140.594</u>           |
|                          | Tilgodehavender i alt          | <u>140.594</u>           |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b> | <b><u>140.594</u></b>    |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>           | <b><u>44.483.324</u></b> |



## Balance 31. december

---

### Passiver

| Note                                  | 2014<br>kr.       |
|---------------------------------------|-------------------|
| <b>Egenkapital</b>                    |                   |
| 2 Virksomhedskapital                  | 500.000           |
| 3 Overkurs ved emission               | 10.500.000        |
| 4 Overført resultat                   | 685.995           |
| <b>Egenkapital i alt</b>              | <b>11.685.995</b> |
| <br>                                  |                   |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>         |                   |
| Hensættelser til udskudt skat         | 199.127           |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>   | <b>199.127</b>    |
| <br>                                  |                   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>             |                   |
| Gæld til kreditinstitutter i øvrigt   | 7.845.261         |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 7.845.261         |
| Kortfristet del af langfristet gæld   | 24.606.000        |
| Gæld til tilknyttede virksomheder     | 26.161            |
| Anden gæld                            | 120.780           |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 24.752.941        |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>32.598.202</b> |
| <br>                                  |                   |
| <b>Passiver i alt</b>                 | <b>44.483.324</b> |

6 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

7 **Nærtstående parter**



## Noter

---

|                                                                                                           | 2014<br>kr.                         |                                        |                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>1. Investeringsejendomme</b>                                                                           |                                     |                                        |                                          |
| Tilgang i årets løb                                                                                       |                                     |                                        | 44.342.730                               |
| <b>Kostpris 31. december 2014</b>                                                                         |                                     |                                        | <b>44.342.730</b>                        |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014</b>                                                            |                                     |                                        | <b>44.342.730</b>                        |
| <br>                                                                                                      |                                     |                                        |                                          |
| <b>2. Virksomhedskapital</b>                                                                              |                                     |                                        |                                          |
| Virksomhedskapital 1. januar 2014                                                                         |                                     |                                        | 500.000                                  |
|                                                                                                           |                                     |                                        | <b>500.000</b>                           |
| <p>Aktiekapitalen består af aktier a 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.</p> |                                     |                                        |                                          |
| <br>                                                                                                      |                                     |                                        |                                          |
| <b>3. Overkurs ved emission</b>                                                                           |                                     |                                        |                                          |
| Overkurs ved emission 1. januar 2014                                                                      |                                     |                                        | 10.500.000                               |
|                                                                                                           |                                     |                                        | <b>10.500.000</b>                        |
| <br>                                                                                                      |                                     |                                        |                                          |
| <b>4. Overført resultat</b>                                                                               |                                     |                                        |                                          |
| Årets overførte overskud eller underskud                                                                  |                                     |                                        | 685.995                                  |
|                                                                                                           |                                     |                                        | <b>685.995</b>                           |
| <br>                                                                                                      |                                     |                                        |                                          |
| <b>5. Gældsforpligtelser</b>                                                                              |                                     |                                        |                                          |
|                                                                                                           | <b>Afdrag<br/>første år<br/>kr.</b> | <b>Restgæld<br/>efter 5 år<br/>kr.</b> | <b>Gæld i alt<br/>31/12 2014<br/>kr.</b> |
| Gæld til kreditinstitutter i øvrigt                                                                       | 24.606.000                          | 6.075.000                              | 32.451.261                               |
|                                                                                                           | <b>24.606.000</b>                   | <b>6.075.000</b>                       | <b>32.451.261</b>                        |



## Noter

---

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, 8.800 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 44.343 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 ejendommens drift, andre driftsindtægter 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 ejendommens 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 mellemværender med lejere.

#### **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.

### 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 dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom og er beregnet til ca. 6%.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

### 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.

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.