

K/S Danske Dagligvarebutikker II

c/o Habro Fund Management a/s
Bredgade 34 A
1260 København K

Årsrapport for 2023

(20. regnskabsår)

CVR nr. 27 50 41 24

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 25. april 2024

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december 2023 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2023 - Passiver	13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter til årsrapporten	15 - 17

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2023 for K/S Danske Dagligvarebutikker II.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultatet.

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

Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. april 2024

I bestyrelsen:

Poul Christian Dylov (formand)

Steen Kvolbæk Pedersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Danske Dagligvarebutikker II

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Danske Dagligvarebutikker II for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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.

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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)**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.

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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.

København, den 25. april 2024

EY

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 30 70 02 28

Henrik Reedtz
Statsautoriseret revisor
mne24830

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Danske Dagligvarebutikker II c/o Habro Fund Management a/s Bredgade 34 A 1260 København K
	CVR-nr.: 27 50 41 24 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar 2023 - 31. december 2023
Komplementar	Danske Dagligvarebutikker II, 2004 ApS c/o Habro Fund Management a/s Bredgade 34 A 1260 København K
Bestyrelse	Poul Christian Dylov (formand) Steen Kvolbæk Pedersen
Selskabsadm.	Habro Fund Management a/s Bredgade 34 A 1260 København K
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg CVR nr.: 30 70 02 28

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendomme beliggende i Jyderup, St. Heddinge, Glumsø og Præstø.

Resultat for regnskabsåret 2023

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 1.217.

Regulering af ejendomme udgør netto en indtægt på t.dkk 573.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 1.790.

Egenkapital pr. 31. december 2023

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2023 udgør t.dkk 8.575. Egenkapitalen er opgjort før fradrag af overkurs ved eventuel førtidsindfrielse af selskabets lån.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Danske Dagligvarebutikker II for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedsagen som følger:

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 og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt med de tilpasninger, som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som periodiseret leje.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikring og vedligeholdelse, i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af lejer.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af selskabet, herunder selskabsadministration, revision, bestyrelseshonorar, bestyrelsesansvarsforsikring og gebyrer.

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

Finansiering

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt kursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger samt kurstab.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

BALANCEN

Anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendom er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for et normalår sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i vurderet normalår. Der er i det vurderede normalår taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger og vedligeholdelse. Driftsresultatet af normalåret divideres med det skønnede afkastkrav, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Faktisk indbetalt eller opkrævet kapital under resthæftelsen indregnes som stamkapital. Opkrævet men ej indbetalt kapital indregnes tilsvarende som et tilgodehavende i balancen. Ikke opkrævet stamkapital under resthæftelsen indregnes ikke i egenkapitalen, men oplyses i egenkapitalsopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2023 - 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023 dkk</u>	<u>2022 dkk</u>
Lejeindtægter		1.822.639	1.732.965
Driftsomkostninger	1	<u>-126.171</u>	<u>-98.105</u>
Nettoleje		1.696.468	1.634.860
Administrationsomkostninger	2	<u>-197.074</u>	<u>-179.770</u>
Resultat før finansielle poster m.v.		1.499.394	1.455.090
Finansielle indtægter	3	3.571	0
Finansielle omkostninger	4	<u>-286.454</u>	<u>-308.116</u>
Resultat før værdiregulering		1.216.511	1.146.974
Værdireguleringer	5	<u>573.000</u>	<u>-675.000</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>1.789.511</u>	<u>471.974</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.789.511</u>	<u>471.974</u>
		<u>1.789.511</u>	<u>471.974</u>

BALANCE PR. 31. december 2023**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2023</u> dkk	<u>31.12.2022</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	6	19.475.000	18.902.000
Materielle anlægsaktiver i alt		19.475.000	18.902.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT		19.475.000	18.902.000
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	7	11.472	78.333
Tilgodehavender i alt		11.472	78.333
Likvide beholdninger		1.343.949	801.062
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		1.355.421	879.395
AKTIVER I ALT		20.830.421	19.781.395

BALANCE PR. 31. december 2023**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2023</u> dkk	<u>31.12.2022</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 22.000.000.			
Kontant andel af stamkapital		3.800.000	3.800.000
Overført resultat		4.774.720	2.985.209
EGENKAPITAL I ALT		8.574.720	6.785.209
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	8	10.534.177	11.531.078
Langfristede gældsforpligtelser i alt		10.534.177	11.531.078
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	8	996.901	987.107
Anden gæld	9	724.623	478.001
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.721.524	1.465.108
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		12.255.701	12.996.186
PASSIVER I ALT		20.830.421	19.781.395
Personaleforhold	10		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	11		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022
	dkk	dkk
Egenkapital		
Stamkapital udgør:		
220 kommanditanparter á kr. 100.000	22.000.000	22.000.000
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
220 kommanditanparter á kr. 17.273, ultimo	3.800.000	3.800.000
Resthæftelse i alt	18.200.000	18.200.000
Pr. anpart	82.727	82.727
Overført resultat		
Overført resultat, primo	2.985.209	2.513.235
Overført af årets resultat	1.789.511	471.974
Overført resultat, ultimo	4.774.720	2.985.209
Egenkapital i alt	8.574.720	6.785.209

NOTER

	2023	2022
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
1 Driftsomkostninger		
Ejendomsadministrationshonorar	61.202	58.848
Vedligeholdelse	64.969	39.257
	<hr/>	<hr/>
Driftsomkostninger i alt	126.171	98.105
	<hr/>	<hr/>
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	99.778	95.941
Revision, Danmark	25.750	25.750
Regnskabsudarbejdelse	11.000	11.000
Bestyrelseshonorar	37.500	30.000
Bestyrelseshonorar, reg. til tidl. år	7.500	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Rejseomkostninger	8.009	6.978
Diverse omkostninger	4.318	6.882
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	197.074	179.770
	<hr/>	<hr/>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter, Sydbank	3.571	0
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	3.571	0
	<hr/>	<hr/>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger, prioritetsgæld, Jyske Realkredit	273.243	288.963
Renteomkostninger, Sydbank	0	6.665
Renteomkostninger, komplementarselskab	13.211	12.488
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	286.454	308.116
	<hr/>	<hr/>
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom til dagsværdi, jf. note 6	573.000	-675.000
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	573.000	-675.000
	<hr/>	<hr/>

NOTER









	2023	2022
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
6 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum, ultimo	39.756.245	39.756.245
Regulering til dagsværdi, primo	-20.854.245	-20.179.245
Årets regulering til dagsværdi	573.000	-675.000
Regulering til dagsværdi, ultimo	-20.281.245	-20.854.245
Dagsværdi, ultimo	19.475.000	18.902.000
<p>Ved fastlæggelse af dagsværdien af ejendommene er anvendt et afkastkrav på 9,25%. Opgørelsen af dagsværdi ved brug af en afkastbaseret model er baseret på markedslejen i henhold til indgåede lejekontrakter med fradrag af skønnede driftsomkostninger baseret på historiske erfaringer.</p> <p>Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:</p>		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	18.962.500	18.346.059
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	20.015.972	19.492.688
7 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende hos lejere	3.600	78.333
Fællesregnskab	7.872	0
Andre tilgodehavender i alt	11.472	78.333

NOTER

	2023	2022
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
8 Prioritetsgæld, Jyske Realkredit		
Jyske Realkredit, St. Heddinge	3.016.199	3.268.225
Jyske Realkredit, Glumsø	2.550.241	2.775.219
Jyske Realkredit, Præstø	3.451.528	3.739.928
Jyske Realkredit, Jyderup	2.513.110	2.734.813
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, DKK	11.531.078	12.518.185
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	6.681.047	7.768.735
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	3.853.130	3.762.343
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	10.534.177	11.531.078
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	996.901	987.107
	<hr/>	<hr/>
Lånenes løbetid er til 2034.		
Ved førtidig indfrielse skal lånene indfries til obligationskursen.		
9 Anden gæld		
Mellemregning med Danske Dagligvarebutikker II, 2004 ApS	189.358	178.995
Fællesregnskab	0	9.658
Skyldig moms	260.954	204.126
Deposita	181.307	0
Skyldig revision	25.750	25.750
Andre skyldige omkostninger	67.254	59.472
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	724.623	478.001
	<hr/>	<hr/>
10 Personaleforhold		
Der har ikke været ansatte i årets løb.		
11 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 19.475 samt den ikke indbetalte andel af stamkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilde.		
Andre forpligtelser		
Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapport og noter.		

The signatures in this document are legally binding. The document is signed with Addo Sign secure digital signature.
The signer's identity is physically registered in the electronic PDF document and shown below.
All times are given in Coordinated Universal Time (UTC).

Signers

  Steen Kvolbæk Pedersen Bestyrelsesmedlem 6ab08dd5-f756-4a4d-9f98-ffd9cc31b300 2024-04-29 17:20:34Z	  Poul Christian Dylø Bestyrelsesformand 23a54a22-9e4f-4a8d-87ca-6587e3ce9325 2024-04-30 04:57:53Z
  Henrik Reedtz Petersen Revisor 053e57e4-0867-4ea8-b18a-041c5a2051ba 2024-04-30 06:13:41Z	  Astrid Anneberg Anthonisen Dirigent 4086376b-1565-48d2-990b-6a5b592c147d 2024-04-30 09:27:46Z

Documents in the transaction

Årsrapport 2023 (HFFM-15) KS Danske Dagligvarebutikker II.pdf SHA256:
56aa9c4ed692f825f6b225b5e8aafc6a15870f13860d60e62199b2feb6ac84a4



The document is digitally signed with the Addo Sign secure signing service. The signature evidence in the document is secured and validated using the mathematical hash value of the original document.

The document is locked for changes and time-stamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic signing proofs are embedded in the PDF document in case they are to be used for validation in the future.

How to verify the authenticity of the document
The document is protected with an Adobe CDS certificate. When the document is opened in Adobe Reader, it will appear to be signed with the Addo Sign signing service.