

K/S Örebro & Haninge, Sverige

c/o Lars Wismann

Syrenvænget 31

3520 Farum

CVR-nr. 25 48 57 85

Årsrapport for perioden

1. januar til 31. december 2018

(19. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den
4. april 2019

Lars Wismann
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Anvendt regnskabspraksis	12
Noter til årsrapporten	15

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for K/S Örebro & Haninge, Sverige.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. april 2019

Bestyrelse

Lars Wismann
formand

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i K/S Örebro & Haninge, Sverige

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Örebro & Haninge, Sverige for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

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

Vort 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. Fejlinformationer 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

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 vor 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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 blandt andet 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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Frederiksberg, den 4. april 2019

Revisionsfirmaet Albrechtsen
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 77 92 64 10

Bjarne Albrechtsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne12177

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Örebro & Haninge, Sverige
c/o Lars Wismann
Syrenvænget 31
3520 Farum

CVR-nr.: 25 48 57 85

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Stiftet: 4. juli 2000

Regnskabsår: 19. regnskabsår

Hjemsted: Furesø

Bestyrelse

Lars Wismann, formand

Revision

Revisionsfirmaet Albrechtsen
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Lindevangs Allé 4
2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter omfatter udlejning af selskabets ejendomme beliggende i Örebro og Haninge, Sverige.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Årets værdiregulering af ejendommene er baseret på et estimeret afkastkrav. Afkastet på selskabets ejendom i Örebro udgør 7,0% og afkastet på selskabets ejendom i Haninge udgør 6,0%. Investeringsejendommene er indregnet til en dagsværdi på SEK 183.000.000. Ændring af afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,5% vil påvirke den samlede værdi af ejendommene med hhv. DKK -9,9 mio. og DKK +11,6 mio.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 18.450.053, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 71.735.366.

Årets resultat anses for tilfredsstillende og i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Værdien af selskabets ejendomme er opskrevet som følge af en vellykket ombygning af selskabets ejendom i Haninge samt en forlængelse af lejekontrakten med K-Raute AB og tilhørende leje garanti fra Kesko OY.

Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Det forventes, at resultat før værdireguleringer på ejendomme for det kommende år er på niveau med indeværende regnskabsår.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Nettoomsætning		6.716.837	5.341.560
Andre eksterne omkostninger		-1.878.275	-3.629.298
Bruttoresultat		4.838.562	1.712.262
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	13.321.140	3.496.242
Resultat før finansielle poster		18.159.702	5.208.504
Finansielle indtægter		2.248.799	1.694.443
Finansielle omkostninger		-1.958.448	-2.129.505
Årets resultat		18.450.053	4.773.442
Overført resultat		18.450.053	4.773.442
		18.450.053	4.773.442

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>132.967.800</u>	<u>119.646.661</u>
Materielle anlægsaktiver	2	<u>132.967.800</u>	<u>119.646.661</u>
Deposita		<u>149.680</u>	<u>0</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>149.680</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>133.117.480</u>	<u>119.646.661</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		149.622	249.678
Andre tilgodehavender		605.863	608.523
Periodeafgrænsningsposter		<u>44.009</u>	<u>44.778</u>
Tilgodehavender		<u>799.494</u>	<u>902.979</u>
Likvide beholdninger		<u>70.853</u>	<u>1.616.550</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>870.347</u>	<u>2.519.529</u>
Aktiver i alt		<u>133.987.827</u>	<u>122.166.190</u>

Balance 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		37.700	37.700
Overført resultat		<u>71.697.666</u>	<u>53.247.613</u>
Egenkapital	3	<u>71.735.366</u>	<u>53.285.313</u>
Banker		49.118.384	54.966.989
Investorlån		7.563.000	7.563.000
Deposita		<u>1.229.165</u>	<u>2.558.814</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>57.910.549</u>	<u>65.088.803</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	2.615.760	2.722.680
Leverandører af varer og tjenesteydelser		29.448	252.162
Anden gæld		<u>1.696.704</u>	<u>817.232</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>4.341.912</u>	<u>3.792.074</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>62.252.461</u>	<u>68.880.877</u>
Passiver i alt		<u>133.987.827</u>	<u>122.166.190</u>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Örebro & Haninge, Sverige for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører lejeindtægter, som indregnes i resultatopgørelsen eksklusiv moms og afgifter for den periode, som indtægten vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter de af ejendommenes drift direkte henførbare omkostninger herunder reparation og vedligeholdelse samt el, varme, ejendomsskatter, forsikringer mv. i det omfang udgifterne ikke bæres af lejerne. Herudover omfatter andre eksterne omkostninger selskabets omkostninger til administration, herunder advokatbistand, revision og bestyrelsesvederlag mv.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta og amortisering af realkreditlån mv.

Skat af årets resultat

Selskabet er et kommanditselskab og derved skattemæssigt transparent. Selskabets ejere beskattes individuelt af årets skattepligtige resultat.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme:

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Dagsværdien måles på grundlag af en afkastbaseret model med udgangspunkt i investeringsejendommens forventede afkast og et af ledelsen vurderet markedskonformt afkastkrav. Ved målingen tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelsesarbejder og lejeregulering til markedsleje mv. I det omfang der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

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

Anvendt regnskabspraksis

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

Egenkapital

Stamkapital og overført resultat

Stamkapitalen, som fremgår under egenkapitalen, består af den kontant indskudte kapital. Den samlede stamkapital, herunder resthæftelsen, er noteoplyst. Overført resultat består af årets samt tidligere års overførsler fra årets resultatdisponering.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Noter til årsrapporten

	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>13.321.140</u>	<u>3.496.242</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>13.321.140</u>	<u>3.496.242</u>
	<u>13.321.140</u>	<u>3.496.242</u>

2 Materielle anlægsaktiver

	<u>Investeringseje ndomme</u>
Kostpris 1. januar 2018	<u>84.728.045</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>84.728.045</u>
Dagsværdireguleringer 1. januar 2018	34.918.615
Årets opskrivninger	<u>13.321.140</u>
Dagsværdireguleringer 31. december 2018	<u>48.239.755</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>132.967.800</u>

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Årets værdiregulering af ejendommene er baseret på et estimeret afkastkrav. Afkastet på selskabets ejendom i Örebro udgør 7,0% og afkastet på selskabets ejendom i Haninge udgør 6,0%. Investeringsejendommene er indregnet til en dagsværdi på SEK 183.000.000. Ændring af afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,5% vil påvirke den samlede værdi af ejendommene med hhv. DKK -9,9 mio. og DKK +11,6 mio.

Noter til årsrapporten

3 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	37.700	53.247.613	53.285.313
Årets resultat	0	18.450.053	18.450.053
Egenkapital 31. december 2018	37.700	71.697.666	71.735.366

Den samlede stamkapital udgør 400 kommanditandele á kr. 100.000 svarende til kr. 40.000.000.

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	57.689.669	51.734.144	2.615.760	42.645.388
Investorlån	7.563.000	7.563.000	0	0
Deposita	2.558.814	1.229.165	0	0
	67.811.483	60.526.309	2.615.760	42.645.388

5 Eventualposter mv.

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til banker på t.kr. 51.734 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2018 udgør t.kr. 132.968. Til sikkerhed for samme kreditor er der tillige stillet sikkerhed i den ikke indbetalte del af stamkapitalen, samt der er givet transport i lejeindtægter fra selskabets ejendomme.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Lars Wismann

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-568609952672
Tidspunkt for underskrift: 09-04-2019 kl.: 04:37:39
Underskrevet med NemID

Bjarne Albrechtsen

Som Revisor NEM ID
RID: 1125298759247
Tidspunkt for underskrift: 09-04-2019 kl.: 15:11:43
Underskrevet med NemID

Lars Wismann

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-568609952672
Tidspunkt for underskrift: 09-04-2019 kl.: 18:19:21
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 0f7f854yNHp20183041

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.