

K/S Dalahästen
c/o Cobo Invest ApS, Asmild Vænge 141, 8800 Viborg

CVR-nr. 29 32 10 78

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. maj 2018.

Anders Jansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for K/S Dalahästen.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 3. maj 2018

Bestyrelse

Jens Christian Thrane Mikkelsen
Formand

Anders Vincents Jansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Dalahästen

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Dalahästen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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". 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 vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores 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 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. 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 regnskabsbrugere 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 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 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.

Hillerød, den 3. maj 2018

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Claus Koskelin
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 30140

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Dalahästen
c/o Cobo Invest ApS
Asmild Vænge 141
8800 Viborg

CVR-nr.: 29 32 10 78
Stiftet: 10. januar 2006
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Jens Christian Thrane Mikkelsen, Formand
Anders Vincents Jansen

Komplementar

Komplementarselskabet Dalahästen ApS

Revision

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nordstensvej 11
3400 Hillerød

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Dalahästen 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.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta og som ikke anses for at være investeringsaktiver måles til kursen på transaktionsdagen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

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.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendom, herunder skatter og afgifter, forsikring og vedligeholdelse, i det omfang disse omkostninger ikke betales af lejere.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende selskabets drift herunder konsulent- og administrationshonorar, rejseomkostninger, revisor og advokat.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. 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 i 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. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Lejeindtægter	7.909.786	7.778.378
Driftsomkostninger	<u>-1.863.746</u>	<u>-2.053.275</u>
Bruttoresultat	6.046.040	5.725.103
2 Værdiregulering af ejendomme	-606.253	-812.463
Administrationsomkostninger	<u>-1.239.344</u>	<u>-940.521</u>
Driftsresultat	4.200.443	3.972.119
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-2.403.333</u>	<u>-2.713.964</u>
Årets resultat	<u>1.797.110</u>	<u>1.258.155</u>
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>1.797.110</u>	<u>1.258.155</u>
Disponeret i alt	<u>1.797.110</u>	<u>1.258.155</u>

Balance 31. december

Aktiver	2017	2016
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
3 Grunde og bygninger	68.692.497	70.378.757
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>68.692.497</u>	<u>70.378.757</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>68.692.497</u>	<u>70.378.757</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	6.689	683.170
Andre tilgodehavender	214.093	194.247
Periodeafgrænsningsposter	83.642	90.430
Tilgodehavender i alt	<u>304.424</u>	<u>967.847</u>
Likvide beholdninger	<u>2.475.208</u>	<u>3.165.278</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>2.779.632</u>	<u>4.133.125</u>
Aktiver i alt	<u>71.472.129</u>	<u>74.511.882</u>

Balance 31. december

Passiver	2017	2016
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital		
4 Stamkapital	20.395.028	20.167.092
5 Overført resultat	-12.608.693	-14.405.803
Egenkapital i alt	<u>7.786.335</u>	<u>5.761.289</u>
Gældsforpligtelser		
6 Efterstillede lån	837.602	862.189
7 Gæld til pengeinstitutter	57.527.960	61.931.353
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>58.365.562</u>	<u>62.793.542</u>
8 Gældsforpligtelser	2.268.900	1.956.250
Gæld til pengeinstitutter	1.142.621	1.365.575
Leverandører af varer og tjenesteydelser	574.776	57.213
Anden gæld	484.504	823.241
Periodeafgrænsningsposter	849.431	1.754.772
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.320.232</u>	<u>5.957.051</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>63.685.794</u>	<u>68.750.593</u>
Passiver i alt	<u>71.472.129</u>	<u>74.511.882</u>

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	2017 kr.	2016 kr.
1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter		
Virksomhedens hovedaktivitet er at eje og drive udlejningsejendom med ejendommen Dalahästen Retailpark, Åsbo, 77 461 Avesta, Sverige.		
2. Værdiregulering af ejendomme		
Værdiregulering ejendom	2.408.005	3.624.449
Værdiregulering gæld	-1.801.752	-2.811.986
	606.253	812.463
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2017	90.796.546	91.007.818
Tilgang i årets løb	721.745	0
Afgang i årets løb	0	-211.272
Kostpris 31. december 2017	91.518.291	90.796.546
Opskrivninger 1. januar 2017	-20.417.789	-16.793.340
Årets nedskrivning	-2.408.005	-3.624.449
Opskrivninger 31. december 2017	-22.825.794	-20.417.789
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	68.692.497	70.378.757
Opgørelse af dagsværdien er baseret på et normalt driftsresultat på kr. 6,05 mio., en forventet udlejningsprocent på 100 % og et afkastkrav på 8,8 %. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakt samt faktisk handelspris.		
4. Stamkapital		
Stamkapital 1. januar 2017	20.167.092	19.915.885
Indbetalt af tidligere kommanditist	0	74
Indbetalt af 500 A-anparter	227.936	251.133
	20.395.028	20.167.092

Noter

	31/12 2017	31/12 2016
	kr.	kr.

Kommanditselskabets stamkapital udgør DKK 35.800.000,00, fordelt på i alt 1.000 stykandele, hvoraf kr. 34.200.000 er fordelt på 600 A-andele ("A-kommanditister") og kr. 1.600.000 er fordelt på 400 B-andele ("B-Kommanditister").

A-kommanditisternes kontante indskud af A-andelene indbetales af A-kommanditisterne i forhold til antal tegnede A-andele. Bestyrelsen træffer bestemmelse om eventuelle yderligere indbetalinger inden for A-kommanditisternes resthæftelse. Yderligere indbetalinger forfalder på anfordring efter bestyrelsens bestemmelse. Kapitalindskud, som ikke er indbetalt på forfaldsdagen, forrentes med 2% pr påbegyndt måned.

A-andelene har ret til forlods dækning i tilfælde af kommanditselskabets opløsning samt til forlods at modtage udbytte, såfremt der for A-andelene er foretaget indbetalinger til kommanditselskabet, som overstiger indbetalingerne fra B-andelene, jf. nedenfor. Retten til forlods udbytte ophører, når merindbetalingen er udlignet.

For hver B-andel indbetales kontant kr. 4.000, der forfalder ved tegning. Indbetalingen deponeres på konto tilhørende Kommanditselskabet og som er pantsat til långiver. Det deponerede beløb frigives løbende til Kommanditselskabet som følger:

For år 2015 indbetales kr. 800 pr. B-andel.

For år 2016-2023 indbetales kr. 400 pr. B-andel pr. år.

Beløbene frigives efter anfordring, men kan ikke overstige den angivne årlige beløb pr. B-andel. Der kan ikke kræves yderligere indbetalinger fra B-andelshavere.

Restindskudsforpligtelse fordelt på 500 A-andele pr. 31/12 2017 udgør kr. 15.404.972.

5. Overført resultat

Overført resultat 1. januar 2017	-14.405.803	-15.663.958
Årets overførte overskud eller underskud	1.797.110	1.258.155
	-12.608.693	-14.405.803

6. Efterstillede lån

Efterstillede lån	837.602	862.189
	837.602	862.189

Af beløbet forfalder kr. 837.602 efter 5 år.

Noter

	31/12 2017 kr.	31/12 2016 kr.
7. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	59.796.860	63.887.603
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-2.268.900</u>	<u>-1.956.250</u>
	<u>57.527.960</u>	<u>61.931.353</u>

8. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2017 kr.	Gæld i alt 31/12 2016 kr.
Efterstillede lån	0	837.602	837.602	862.189
Gæld til pengeinstitutter	<u>2.268.900</u>	<u>48.452.360</u>	<u>59.796.860</u>	<u>63.887.603</u>
	<u>2.268.900</u>	<u>49.289.962</u>	<u>60.634.462</u>	<u>64.749.792</u>

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, t.kr. 60.940, er der stillet sikkerhed i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør t.kr. 68.692 samt den ikke indbetalte andel af kommanditkapitalen.

Selskabets likvide beholdning, t.kr. 2.475 samt forsikringsudbetalinger og huslejeindtægter er endvidere pantsat til sikkerhed for bankmellemværende.

Selskabet har i forbindelse med aftale om mellemværende med en långiver (anden gæld) påtaget sig en forpligtelse til at betale honorar, såfremt ejendommen afhændes til en afståelsessum, der overstiger selskabets gældsforpligtelse.

Kommanditselskabet har, herudover, ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der sædvanligt for et ejendomsselskab og iøvrigt fremgår af årsrapport og noter.