

K/S Dalahästen

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

CVR-nr. 29 32 10 78

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. maj 2019.

Anders Jansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 28. maj 2019

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 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 28. maj 2019

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Claus Koskelin
statsautoriseret revisor
mne30140

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.

Vareforbrug

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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes 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 ejendommenes 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>	2018 kr.	2017 kr.
Lejeindtægter	7.329.861	7.909.786
Driftsomkostninger	-1.829.333	-1.863.746
Bruttoresultat	5.500.528	6.046.040
2 Værdiregulering af ejendomme	-977.831	-606.253
Andre driftsomkostninger	-752.402	-1.239.344
Driftsresultat	3.770.295	4.200.443
Øvrige finansielle omkostninger	-1.903.230	-2.403.333
Årets resultat	1.867.065	1.797.110
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.867.065	1.797.110
Disponeret i alt	1.867.065	1.797.110

Balance 31. december

Aktiver		2018	2017
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	66.953.607	68.692.497
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>66.953.607</u>	<u>68.692.497</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>66.953.607</u>	<u>68.692.497</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.907	6.689
	Andre tilgodehavender	430.197	214.093
	Periodeafgrænsningsposter	110.549	83.642
	Tilgodehavender i alt	<u>542.653</u>	<u>304.424</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.420.345</u>	<u>2.475.208</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.962.998</u>	<u>2.779.632</u>
	Aktiver i alt	<u>68.916.605</u>	<u>71.472.129</u>

Balance 31. december

Passiver	2018	2017
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital		
4 Stamkapital	20.558.634	20.395.028
5 Overført resultat	-10.741.628	-12.608.693
Egenkapital i alt	<u>9.817.006</u>	<u>7.786.335</u>
Gældsforpligtelser		
6 Efterstillede lån	804.710	837.602
7 Gæld til pengeinstitutter	53.089.029	57.527.960
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>53.893.739</u>	<u>58.365.562</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	2.179.800	2.268.900
Gæld til pengeinstitutter	1.452.586	1.142.621
Leverandører af varer og tjenesteydelser	204.518	574.776
Anden gæld	404.659	484.504
Periodeafgrænsningsposter	964.297	849.431
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.205.860</u>	<u>5.320.232</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>59.099.599</u>	<u>63.685.794</u>
Passiver i alt	<u>68.916.605</u>	<u>71.472.129</u>

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	2018 kr.	2017 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	3.279.743	2.408.005
Værdiregulering gæld	-2.301.912	-1.801.752
	977.831	606.253
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2018	91.518.291	90.796.546
Tilgang i årets løb	1.540.853	721.745
Kostpris 31. december 2018	93.059.144	91.518.291
Opskrivninger 1. januar 2018	-22.825.794	-20.417.789
Årets nedskrivning	-3.279.743	-2.408.005
Opskrivninger 31. december 2018	-26.105.537	-22.825.794
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	66.953.607	68.692.497
Opgørelse af dagsværdien er baseret på et normalt driftsresultat på kr. 5,50 mio., en forventet udlejningsprocent på 100% og et afkastkrav på 8,2%. 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 2018	20.395.028	20.167.092
Indbetalt af tidligere kommanditist	2.819	0
Indbetalt af 500 A-anparter	160.787	227.936
	20.558.634	20.395.028

Noter

	31/12 2018 kr.	31/12 2017 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 2018 udgør kr. 15.244.185.

5. Overført resultat

Overført resultat 1. januar 2018	-12.608.693	-14.405.803
Årets overførte overskud eller underskud	1.867.065	1.797.110
	-10.741.628	-12.608.693

6. Efterstillede lån

Efterstillede lån	804.710	837.602
	804.710	837.602

Af beløbet forfalder kr. 804.710 efter 5 år.

Noter

	31/12 2018 kr.	31/12 2017 kr.
7. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	55.268.829	59.796.860
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-2.179.800</u>	<u>-2.268.900</u>
	<u>53.089.029</u>	<u>57.527.960</u>
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	 <u>46.546.629</u>	 <u>48.452.360</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, t.kr. 56.722, er der stillet sikkerhed i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 66.954 samt den ikke indbetalte andel af kommanditkapitalen.

Selskabets likvide beholdning, t.kr. 1.420 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.