

# **K/S Dalahästen**

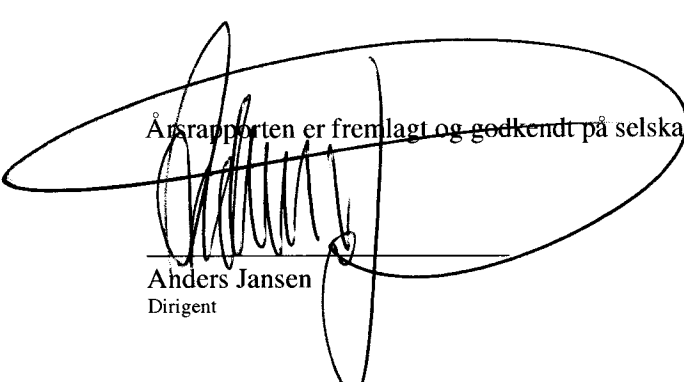
**Produktionsvej 26, st.tv, 2600 Glostrup**

**CVR-nr. 29 32 10 78**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. maj 2016.



Anders Jansen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledespåtegning**

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 10. maj 2016

### **Bestyrelse**



Jens Christian Thrane Mikkelsen  
Formand



Michael Julius Gravgaard

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til kommanditisterne i K/S Dalahästen**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Dalahästen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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.

Farum, den 10. maj 2016

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36



Claus Koskelin  
statsautoriseret revisor

## **Selskabsoplysninger**

---

### **Selskabet**

K/S Dalahästen  
Produktionsvej 26, st.tv  
2600 Glostrup

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

### **Bestyrelse**

Jens Christian Thrane Mikkelsen, Formand  
Michael Julius Gravgaard

### **Komplementar**

Komplementarselskabet Dalahästen ApS

### **Revision**

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Farum Hovedgade 9  
3520 Farum

## **Ledelsesberetning**

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens hovedaktivitet er at eje og drive udlejningsejendom med ejendommen Dalahästen Retailpark, Åsbo, 77 461 Avesta, Sverige.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Selskabets investeringsejendomme er i årsrapporten indregnet til markedsværdi på baggrund af ny uafhængig investors indskud i 2015.

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at selskabets nuværende kreditfaciliteter kan opretholdes og udvides i takt med finansieringsbehovet. Selskabet har i 2015 opnået ny finansiering, hvorfor årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

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

Årets nettoomsætning udgør kr. 7.498.927 mod kr. 7.456.000 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør kr. 1.326.970 mod kr. -1.446.000 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets likvider udgør kr. 3.433.786 på statusdagen inklusiv deponerede kapitalindskud.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

## **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, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen 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.

##### **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**

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

### 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 valuarvurdering eller anden ekstern dokumentation.

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”.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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 nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **Gældsforpligtelser**

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.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

Note	2015 kr.	2014 t.kr.
Nettoomsætning	7.498.927	7.456
Driftsomkostninger	-2.064.664	-1.786
<b>Bruttoresultat</b>	<b>5.434.263</b>	<b>5.670</b>
Administrationsomkostninger	-983.715	-804
1 Værdiregulering af ejendomme	84.416	-2.237
<b>Driftsresultat</b>	<b>4.534.964</b>	<b>2.629</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-3.207.994	-4.075
<b>Årets resultat</b>	<b>1.326.970</b>	<b>-1.446</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	1.326.970	0
Disponeret fra overført resultat	0	-1.446
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.326.970</b>	<b>-1.446</b>

**Balance 31. december**

Aktiver	2015	2014
Note	kr.	t.kr.
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Grunde og bygninger	74.214.478	70.984
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>74.214.478</u>	<u>70.984</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>74.214.478</u></b>	<b><u>70.984</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	945.835	139
Andre tilgodehavender	295.239	26
Periodeafgrænsningsposter	90.401	118
Tilgodehavender i alt	<u>1.331.475</u>	<u>283</u>
Likvide beholdninger	<u>3.433.786</u>	<u>1.975</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>4.765.261</u></b>	<b><u>2.258</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>78.979.739</u></b>	<b><u>73.242</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		2015	2014
Note		kr.	t.kr.
<b>Egenkapital</b>			
3	Stamkapital	19.915.885	20.923
4	Overført resultat	-15.663.958	-20.923
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.251.927</b>	<b>0</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Efterstillede lån	899.512	870
	Gæld til kreditinstitutter	66.653.193	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	67.552.705	870
	Kortfristet del af langfristet gæld	2.030.500	0
	Gæld til kreditinstitutter	2.401.883	69.557
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	75.951	541
	Anden gæld	963.721	769
	Periodeafgrænsningsposter	1.703.052	1.505
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	7.175.107	72.372
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>74.727.812</b>	<b>73.242</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>78.979.739</b>	<b>73.242</b>

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Noter**

	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>1. Værdiregulering af ejendomme</b>		
Værdiregulering ejendom	-2.824.864	5.959
Værdiregulering gæld	2.740.448	-4.377
Nedskrivning på ejendom	0	655
	<b>-84.416</b>	<b>2.237</b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
		<b>Grunde og bygninger kr.</b>
Kostpris 1. januar 2015		90.602.352
Tilgang		405.466
Afgang		0
<b>Kostpris 31. december 2015</b>		<b>91.007.818</b>
Opskrivninger 1. januar 2015		-19.618.204
Årets værdireguleringer		2.824.864
<b>Opskrivninger 31. december 2015</b>		<b>-16.793.340</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>		<b>74.214.478</b>
<b>3. Stamkapital</b>		
Stamkapital 1. januar 2015	20.923.376	20.293
Indbetalt af tidligere kommanditist	9.816	0
Indbetalt af 500 A-anparter	915.141	630
Kapitalnedsættelse i året	-3.932.448	0
Deponeret af 400 B-anparter og 100 A-anparter	2.000.000	0
	<b>19.915.885</b>	<b>20.923</b>

**Noter**

31/12 2015	31/12 2014
kr.	t.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 2015 udgør kr. 15.884.115.

**4. Overført resultat**

Overført resultat 1. januar 2015	-20.923.376	-19.477
Årets overførte overskud eller underskud	1.326.970	-1.446
Kapitalnedsættelse	3.932.448	0
	<u>-15.663.958</u>	<u>-20.923</u>

**Noter**

			31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.
<b>5. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Afdrag første år kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2015 kr.</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2014 t.kr.</b>
Efterstillede lån	0	899.512	899.512	870
Gæld til kreditinstitutter	2.030.500	58.531.193	68.683.693	0
	<b>2.030.500</b>	<b>59.430.705</b>	<b>69.583.205</b>	<b>870</b>

**6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, t.kr. 71.086, er der stillet sikkerhed i investeringsjendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 74.214 samt den ikke indbetalte andel af kommanditkapitalen.

Selskabets likvide beholdning, t.kr. 3.434 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.