

**K/S Dalahästen**  
c/o Cobo Invest ApS, Brudelysvej 21 B, 2880 Bagsværd

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

**Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. juni 2021.

---

**Anders Jansen**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledelsespåtegning**

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bagsværd, den 9. juni 2021

### **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 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 9. juni 2021

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Claus Koskelin  
statsautoriseret revisor  
mne30140

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K/S Dalahästen c/o Cobo Invest ApS Brudelysvej 21 B 2880 Bagsværd
	CVR-nr.: 29 32 10 78
	Stiftet: 10. januar 2006
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Jens Christian Thrane Mikkelsen, Formand Anders Vincents Jansen
<b>Komplementar</b>	Komplementarselskabet Dalahästen ApS
<b>Revision</b>	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. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen i en dagsværdireserve.

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, der er købt i fremmed valuta 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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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.

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 nettorealisationsværdien 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

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, 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>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Lejeindtægter	7.099.024	7.007.596
Driftsomkostninger	<u>-1.740.343</u>	<u>-1.797.678</u>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>5.358.681</b>	<b>5.209.918</b>
2 Værdiregulering af ejendomme	933.592	173.640
Andre driftsomkostninger	<u>-780.622</u>	<u>-932.643</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>5.511.651</b>	<b>4.450.915</b>
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-1.710.551</u>	<u>-1.814.467</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>3.801.100</u></b>	<b><u>2.636.448</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	<u>3.801.100</u>	<u>2.636.448</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>3.801.100</u></b>	<b><u>2.636.448</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		2020	2019
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	70.431.703	66.973.184
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>70.431.703</u>	<u>66.973.184</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>70.431.703</u></b>	<b><u>66.973.184</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	3.306	4.667
	Andre tilgodehavender	103.259	167.719
	Periodeafgrænsningsposter	67.973	103.557
	Tilgodehavender i alt	<u>174.538</u>	<u>275.943</u>
	Likvide beholdninger	<u>897.488</u>	<u>931.634</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.072.026</u></b>	<b><u>1.207.577</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>71.503.729</u></b>	<b><u>68.180.761</u></b>

**Balance 31. december**

<u>Note</u>	2020 kr.	2019 kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
4 Stamkapital	20.811.646	20.770.609
5 Overført resultat	-4.304.080	-8.105.180
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>16.507.566</u></b>	<b><u>12.665.429</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
6 Efterstillede lån	819.218	792.638
7 Gæld til pengeinstitutter	49.607.981	50.145.521
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>50.427.199</u>	<u>50.938.159</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	2.219.100	2.147.100
Gæld til pengeinstitutter	656.868	974.656
Leverandører af varer og tjenesteydelser	357.543	186.902
Anden gæld	491.304	373.003
Deposita og forudbetalinger	844.149	895.512
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.568.964</u>	<u>4.577.173</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>54.996.163</u></b>	<b><u>55.515.332</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>71.503.729</u></b>	<b><u>68.180.761</u></b>

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

	2020 kr.	2019 kr.
<b>1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter</b>		
Virksomhedens hovedaktivitet er at eje og drive udlejningsejendom med ejendommen Dalahästen Retailpark, Åsbo, 77 461 Avesta, Sverige.		
<b>2. Værdiregulering af ejendomme</b>		
Værdiregulering ejendom	-2.716.257	663.144
Værdiregulering gæld	1.782.665	-836.784
	<b>-933.592</b>	<b>-173.640</b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2020	93.741.865	93.059.144
Tilgang i årets løb	742.262	682.721
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<b>94.484.127</b>	<b>93.741.865</b>
Opskrivninger 1. januar 2020	-26.768.681	-26.105.537
Årets opskrivning	2.716.257	-663.144
<b>Opskrivninger 31. december 2020</b>	<b>-24.052.424</b>	<b>-26.768.681</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>70.431.703</b>	<b>66.973.184</b>
Opgørelse af dagsværdien er baseret på et normalt driftsresultat på kr. 5,4 mio., en forventet udlejningsprocent på 100% og et afkastkrav på 7,6%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakt samt faktisk handelspris.		
<b>4. Stamkapital</b>		
Stamkapital 1. januar 2020	20.770.609	20.558.634
Indbetalt af 500 A-anparter	41.037	211.975
	<b>20.811.646</b>	<b>20.770.609</b>

## Noter

---

	31/12 2020	31/12 2019
	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 det angivne årlige beløb pr. B-andel. Der kan ikke kræves yderligere indbetalinger fra B-andelshavere.

Restindskudsforpligtelse fordelt på 500 A-andele pr. 31/12 2020 udgør kr. 14.991.173.

### 5. Overført resultat

Overført resultat 1. januar 2020	-8.105.180	-10.741.628
Årets overførte overskud eller underskud	3.801.100	2.636.448
	<b>-4.304.080</b>	<b>-8.105.180</b>

### 6. Efterstillede lån

Efterstillede lån	819.218	792.638
	<b>819.218</b>	<b>792.638</b>

Af beløbet forfalder kr. 819.218 efter 5 år.

## Noter

---

	31/12 2020 kr.	31/12 2019 kr.
<b>7. Gæld til pengeinstitutter</b>		
Gæld til pengeinstitutter i alt	51.827.081	52.292.621
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-2.219.100</u>	<u>-2.147.100</u>
	<b><u>49.607.981</u></b>	<b><u>50.145.521</u></b>
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	 <u>40.731.581</u>	 <u>41.557.121</u>

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, t.kr. 52.484, er der stillet sikkerhed i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 70.432 samt den ikke indbetalte andel af kommanditkapitalen.

Selskabets likvide beholdning, t.kr. 897 samt forsikringsudbetalinger og huslejeindtægter er endvidere pantsat til sikkerhed for bankmellemværende.

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.