

K/S Klövern Fairway

c/o LEA Ejendomspartner A/S, Kobbervvej 8, 2730 Herlev

CVR-nummer 35521399

Årsrapport 2018

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. maj 2019

Andreas Kjærgaard Lange
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter til årsregnskabet	12

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Klövern Fairway c/o LEA Ejendomspartner A/S Kobbervej 8 2730 Herlev Hjemstedskommune: Herlev
Direktion	Andreas Kjærgaard Lange Annica Ruth Pettersson Peeter Kinnunen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4, Postbox 250 2000 Frederiksberg
Stiftelsesdato	24. oktober 2013
Regnskabsår	1. januar - 31. december

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets væsentligste formål er at erhverve, eje, sælge og udleje ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på 61.436.026 kr. mod et overskud på 23.567.728 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på 226.729.818 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2018 for K/S Klövern Fairway.

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 samt af 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.

Herlev, den 6. maj 2019

Direktion

Andreas Kjærgaard Lange

Annica Ruth Pettersson

Peeter Kinnunen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Klövern Fairway:

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Klövern Fairway for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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

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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisions-handlinger, 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

København, den 6. maj 2019

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR nummer 30 70 02 28

Henrik Reedtz
statsautoriseret revisor
MNE24830

Kaare K. Lendorf
statsautoriseret revisor
MNE33819

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for K/S Klövern Fairway for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter fra operationelle leasingkontrakter indregnes lineært over leasingkontraktens løbetid, bortset fra betingede lejeindtægter, som indregnes i takt med, at de indtjenes.

Omkostninger, forbundet med incitament for lejer til indgåelse af leasingkontrakter, indregnes lineært over leasingperioden, uanset om betalingerne foretages på tilsvarende vis.

Leasingperioden udgøres af uopsigelsesperioden med tillæg af en eventuel yderligere periode, hvor lejer har option på at fortsætte kontrakten, hvis ledelsen på tidspunktet for kontraktens indgåelse med rimelig sikkerhed forventer, at lejer vil udnytte denne option.

Indtægter, der modtages fra lejere i forbindelse med ophør af leasingkontrakter eller forringelser af det lejede, indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de modtages.

Serviceindtægter og -udgifter som kan genindvindes fra lejer:

Indtægter fra viderefakturering af udgifter til lejer indregnes i den periode, hvor udgifterne kontraktuelt kan genindvindes. Serviceindtægter og lignende indtægter indregnes brutto, når ledelsen anser koncernen for at agere som principal og netto, når ledelsen anser koncernen som agent.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjenesten

Posterne nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste/bruttotab.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration, tab på debitorer m.v.

Regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger samt amortisering af realkreditlån.

Skat

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

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendom måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendom til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendom. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter. Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Ansvarlig lånekapital

Gældsforpligtelser, hvor kreditor har tilkendegivet at træde tilbage til fordel for alle virksomhedens andre kreditorer, præsenteres som ansvarlig lånekapital. Indregningen foretages efter samme metode som gældsforpligtelser.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

- Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.
- Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.
- Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2018	2017
Bruttofortjeneste	20.605.925	19.448.783
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	48.741.536	13.388.706
Resultat af primær drift	69.347.461	32.837.489
Finansielle indtægter	0	4.685
2 Finansielle omkostninger	-7.908.435	-9.274.446
Årets resultat	61.439.026	23.567.728
Resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	0	76.900.000
Overført til overført resultat	61.439.026	-53.332.272
Disponeret	61.439.026	23.567.728

Balance 31. december

Aktiver

Note	2018	2017
Investeringsejendomme	485.119.424	429.526.868
3 Materielle anlægsaktiver	485.119.424	429.526.868
Anlægsaktiver	485.119.424	429.526.868
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	2.642.401	14.160
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	15.590.083	0
Andre tilgodehavender	0	1.818.133
Periodeafgrænsningsposter	5.284.236	6.575.042
Tilgodehavender	23.516.720	8.407.335
Likvide beholdninger	17.000.933	1.608.695
Omsætningsaktiver	40.517.653	10.016.030
Aktiver i alt	525.637.077	439.542.898

Balance 31. december

Passiver

Note	2018	2017
Selskabskapital	125.000.000	125.000.000
Overført resultat	101.729.818	40.290.792
4 Egenkapital	226.729.818	165.290.792
5 Langfristet del af kreditinstitutter i øvrigt	284.380.090	184.816.539
Anden langfristet gæld	7.812.127	7.794.469
Ansvarlig lånekapital	0	78.500.000
Langfristet gæld	292.192.217	271.111.008
5 Kreditinstitutter i øvrigt	4.398.190	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	473.355	110.283
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.141	0
Kortfristet del af periodeafgrænsningsposter	0	116.153
Anden gæld	1.842.356	2.914.662
Kortfristet gæld	6.715.042	3.141.098
Gæld i alt	298.907.259	274.252.106
Passiver i alt	525.637.077	439.542.898
1 Personaleomkostninger		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Nærtstående parter og ejerforhold		

Noter til årsregnskabet

1 Personaleomkostninger

Selskabet har i regnskabsåret ikke haft ansatte ud over direktionen.

	2018	2017
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	2.747.500	5.916.944
Renteomkostninger i øvrigt	5.160.935	3.357.502
	7.908.435	9.274.446

Noter til årsregnskabet

3 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme
Anskaffelsessum 1. januar	376.102.007
Årets tilgang	6.851.020
Årets afgang	0
Anskaffelsessum 31. december	<u>382.953.027</u>
Opskrivninger 1. januar	53.424.861
Årets opskrivninger	48.741.536
Tilbageførte opskrivninger på årets afgang	0
Afskrivninger 31. december	<u>102.166.397</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>485.119.424</u>

Opgørelse af dagsværdi

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi efter dagsværdihierarkiets niveau 3

Dagsværdi af investeringsejendom er beregnet ved tilbage diskontering af de forventede fremtidige pengestrømme med en relevant diskonteringsfaktor. Forventede fremtidige pengestrømme er baseret på budgetter for de kommende 10 år og en beregnet terminalværdi for ejendommens resterende levetid. Diskonteringsfaktoren udgør den risikofrie rente og et risikotillæg for den enkelte ejendom.

Der anvendes uafhængige vurderingsmænd ved opgørelsen af dagsværdierne.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi:

Diskonteringsfaktor: 6,75-8,25%

Inflationsrate: 2%

Langsigtet tomgang: 0%

Deposita: 8,3 MDKK

Afkastkrav ved beregning af terminalværdier: 4,75-6,25%

Noter til årsregnskabet

4 Egenkapital

	Kommandit- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar	125.000.000	40.290.792	165.290.792
Årets resultat	0	61.439.026	61.439.026
Egenkapital 31. december	125.000.000	101.729.818	226.729.818

Kommanditkapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år.

	2018	2017	2016
Saldo primo	125.000.000.000	125.000.000.000	125.000.000.000
kapitalforhøjelse	0	0	0
	<u>125.000.000.000</u>	<u>125.000.000.000</u>	<u>125.000.000.000</u>

	2015	2014
Saldo primo	100.000.000	24.000.000
kapitalforhøjelse	25.000.000	76.000.000
	<u>125.000.000</u>	<u>100.000.000</u>

5 Kreditinstitutter i øvrigt

	2018	2017
Forfald efter 5 år	259.915.683	184.816.539
Forfald 1-5 år	24.464.407	0
Forfald inden 1 år	4.398.190	0
	<u>288.778.280</u>	<u>184.816.539</u>

Noter til årsregnskabet

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld overfor kreditinstitutter har virksomheden stillet sikkerhed i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi 31. december 2018 på 485 mio. kr.

7 Nærtstående parter og ejerforhold

<u>Bestemmende indflydelse</u>	<u>Bopæl/ Hjemsted</u>	<u>Grundlag for bestemmende indflydelse</u>
Klövern Denmark ApS	Gl. Kongevej 60, 1850 Frederikberg	Kapitalbesiddelse
Oplysninger om koncernregnskaber		
<u>Moderselskab</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</u>
Klövern AB	Sverige	www.klovern.se

PEÑÑƏO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

PEETER KINNUNEN

Direktionsmedlem

På vegne af: Klövern

Serienummer: 19731016xxxx

IP: 77.91.xxx.xxx

2019-05-08 07:41:44Z



Andreas Kjærgaard Lange

Adm. direktør

På vegne af: Klövern

Serienummer: PID:9208-2002-2-259755924014

IP: 80.163.xxx.xxx

2019-05-08 19:28:50Z

NEM ID

Annica Ruth Pettersson

Direktionsmedlem

På vegne af: Klövern

Serienummer: 19580817xxxx

IP: 83.241.xxx.xxx

2019-05-10 11:07:11Z



Henrik Reedtz

Revisor

På vegne af: EY

Serienummer: CVR:30700228-RID:67854501

IP: 176.23.xxx.xxx

2019-05-10 18:53:49Z

NEM ID

Kaare Kristensen

Revisor

På vegne af: EY

Serienummer: CVR:30700228-RID:73827337

IP: 188.183.xxx.xxx

2019-05-12 18:58:00Z

NEM ID

Andreas Kjærgaard Lange

Dirigent

På vegne af: Klövern

Serienummer: PID:9208-2002-2-259755924014

IP: 77.91.xxx.xxx

2019-05-13 10:57:27Z

NEM ID

Penneo dokumentnøgle: FEOPH-2THBH-AGJAP-QUDAM-A176F-6TLUI

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>