



Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936
T (+45) 33 110 220
www.grantthornton.dk

K/S Vantaa, Finland
c/o EjendomsInvest, Hammershusgade 9, 2100 København

CVR-nr. 28 14 64 26

Årsrapport

2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Claus Melson", positioned above a horizontal line.

Claus Melson
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for K/S Vantaa, Finland.

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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. april 2019

Bestyrelse

Christian Lanng Nielsen (Bestyrelsesformand)
Christian Lanng Nielsen

Karsten Sivebæk Knudsen

Anders Nørgaard (Bestyrelsesmedlem)
Anders Nørgaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors udtalelse til regnskabsudkast

Til kommanditisterne i K/S Vantaa, Finland

Vi har revideret udkast til årsregnskab for K/S Vantaa, Finland for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018. Såfremt årsrapporten i den foreliggende form godkendes af ledelsen, vil vi forsyne årsrapporten med følgende revisionspåtegning:

"Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Vantaa, Finland 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors udtalelse til regnskabsudkast

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 regnskabsbrugerne 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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors udtalelse til regnskabsudkast

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."

Nærværende udtalelse er alene udarbejdet til internt brug for selskabets .

København, den 29. april 2019

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Steen K. Bager

Steen K. Bager
statsautoriseret revisor
mne28679

Selskabsoplysninger

Selskabet K/S Vantaa, Finland
c/o EjendomsInvest, Hammershusgade 9
2100 København

CVR-nr.: 28 14 64 26
Stiftet: 29. oktober 2004
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse Christian Lanng Nielsen
Karsten Sivebæk Knudsen
Anders Nørgaard

Komplementar ApS Komplementarselskabet Vantaa, Finland

Administrator I/S Ejendomsinvest

Revision Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets aktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsejendommen måles i årsrapporten til dagsværdi beregnet ud fra en afkastbaseret-model. Afkastkravet er vurderet af kyndige inden for ejendomsbranchen. Ud fra et markedsbaseret afkastkrav på 7,00% er dagsværdien for ejendommen 63,5 mio. kr. Ændring af afkastkravet i opadgående retning med 0,25% vil påvirke ejendommen med ca. 2,35 mio. kr.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.700 t.kr. mod -2.462 t.kr. sidste år. Årets resultat udgør -5.843 t.kr. mod -37.172 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Selskabets egenkapital udgør hefter 5.304 t.kr.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2018 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste	1.700.289	-2.462.038
1 Øvrige finansielle omkostninger	-2.522.563	-2.095.230
Ordinært resultat	-822.274	-4.557.268
Værdiregulering af investeringsejendomme	-5.021.030	-32.614.760
Årets resultat	-5.843.304	-37.172.028
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-5.843.304	-37.172.028
Disponeret i alt	-5.843.304	-37.172.028

Balance 31. december

Aktiver		2018	2017
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	63.472.050	68.493.080
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>63.472.050</u>	<u>68.493.080</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>63.472.050</u>	<u>68.493.080</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	417.588	133.033
	Andre tilgodehavender	842.056	750.639
	Tilgodehavender i alt	<u>1.259.644</u>	<u>883.672</u>
	Likvide beholdninger	<u>337.215</u>	<u>309.310</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.596.859</u>	<u>1.192.982</u>
	Aktiver i alt	<u>65.068.909</u>	<u>69.686.062</u>

Balance 31. december

Passiver	2018	2017
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital		
3 Kontant andel af stamkapitalen	24.214.633	24.214.633
4 Overført resultat	-18.911.011	-13.048.203
Egenkapital i alt	<u>5.303.622</u>	<u>11.166.430</u>
Gældsforpligtelser		
5 Gæld til pengeinstitutter	54.352.304	54.171.520
Gæld til komplementarselskabet	<u>67.235</u>	<u>68.774</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>54.419.539</u>	<u>54.240.294</u>
Kortfristet del af langfristet gældsforpligtelser	1.754.816	1.488.980
Leverandører af varer og tjenesteydelser	225.880	733.071
Anden gæld	<u>3.365.052</u>	<u>2.057.287</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.345.748</u>	<u>4.279.338</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>59.765.287</u>	<u>58.519.632</u>
Passiver i alt	<u>65.068.909</u>	<u>69.686.062</u>
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualposter		

Noter

	2018 kr.	2017 kr.
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	2.586	2.681
Andre finansielle omkostninger	2.519.977	2.092.549
	2.522.563	2.095.230
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2018	123.897.620	123.897.620
Kostpris 31. december 2018	123.897.620	123.897.620
Regulering til dagsværdi 1. januar 2018	-55.404.540	-22.789.780
Årets regulering til dagsværdi	-5.021.030	-32.614.760
Regulering til dagsværdi 31. december 2018	-60.425.570	-55.404.540
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	63.472.050	68.493.080
Ejendomsværdi EUR	8.500.000	9.200.000

Værdiansættelsen af ejendommen foretages ved anvendelse af en afkastbaseret-model. Dagsværdiberegningen foretages med udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Ved fastlæggelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocent lagt til grund:

	2018
Afkastkrav i %	7

Følsomhedsanalyse:

Den væsentligste faktor ved fastlæggelsen af dagsværdien på ejendommen er afkastprocenten. En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 2.187 t.kr.

Noter

	31/12 2018 kr.	31/12 2017 kr.
3. Kontant andel af stamkapitalen		
Kontant andel af stamkapitalen 1. januar 2018	24.214.633	19.667.282
Investor indskud	0	4.547.351
	24.214.633	24.214.633
100 kommanditanparter á DKK 260.000	26.000.000	26.000.000
	26.000.000	26.000.000
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør	53.036	111.664
	53.036	111.664
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2018	-13.048.203	24.692.065
Årets overførte overskud eller underskud	-5.843.304	-37.172.028
Værdiregulering af renteswap	-19.504	-568.240
	-18.911.011	-13.048.203
5. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	56.107.120	55.660.500
Heraf forfalder inden for 1 år	-1.754.816	-1.488.980
	54.352.304	54.171.520
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	38.713.480
6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 55.519 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 63.472 t.kr.		

Noter

7. Eventualposter

Selskabet har indgået en selskabsadministrationsaftale med I/S Ejendomsinvest, der opsiges med tre måneders varsel til udløb af et kalenderår.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Vantaa, Finland 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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger mm.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og salg.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

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. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat påhviler de enkelte kommanditister, og der indregnes derfor ikke skat i selskabets årsregnskab. Der foretages skattemæssige afskrivninger på ejendommen i kommanditisternes egne selvangivelse.

Balancen

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 måles ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav, som er vurderet af kyndige inden for ejendomsbranchen, hvilket danner grundlag for ejendommenes dagsværdi.

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.

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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

INTRANOTE signing

Signatures in this document are legally binding.
The document is signed using IntraNote Signing.
The Signers identity has been registered and the signers are listed below

With my signature, I confirm the content and dates in this document

Christian Lannig Nielsen (Bestyrelsesformand)

On behalf of: K/S Vantaa, Finland

ID: 58e6dc50-789d-56c5-382d-6d5ed8868e28

Date: 2019-05-21 10:50 (UTC)



Christian Lannig Nielsen (Bestyrelsesformand)

Anders Nørgaard (Bestyrelsesmedlem)

On behalf of: K/S Vantaa, Finland

ID: 78a1aa4b-ad48-307d-2140-047614a537a5

Date: 2019-05-21 14:19 (UTC)



Anders Nørgaard (Bestyrelsesmedlem)

Karsten Sivebæk Knudsen (Bestyrelsesmedlem)

On behalf of: K/S Vantaa, Finland

ID: 1e1a0219-fe60-64a8-d9c4-549865a3d395

Date: 2019-05-21 15:33 (UTC)



|

Claus Melson

On behalf of: EjendomsInvest

ID: 945bd646-b269-4cb4-bc1f-e44f08da41e1

Date: 2019-05-22 06:49 (UTC)



Claus Melson

Steen K. Bager

On behalf of: Grant Thornton

ID: 50c72911-808e-d1af-51aa-0f952d27f24c

Date: 2019-05-22 07:06 (UTC)



Steen K. Bager