

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

CVR-nr. 28 14 64 26

Årsrapport

2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. april 2018.



Claus Melson
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for K/S Vantaa, Finland.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

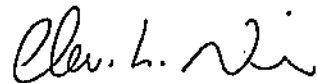
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. april 2018

Bestyrelse



Christian Lann Nielsen



Karsten Sivebæk Knudsen

Anders Nørgaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Vantaa, Finland

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Vantaa, Finland for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i regnskabet, som beskriver de særlige forhold omkring selskabets likviditet. Ledelsen forventer, at der ved investorindbetalinger opnås tilstrækkelig likviditet til betaling af selskabets forpligtelser.

Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende disse forhold.

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 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.
- 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 regnskabsmassige 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 noteplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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. april 2018

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 28 20 99 36



Steen R. Bager
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 28679

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 Stockholmegade 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 baseret på en afkastmodel. Som grundlag for opgørelsen har ledelsen indhentet indikationer af markeds-mæssige afkast af tilsvarende ejendomme. Ud fra et markedsbaseret afkastkrav på 8,0% er dagsværdien for ejendommen 68,5 mio. kr. Ændring af afkastkravet i opadgående retning med 0,25% vil påvirke ejendommen med ca. 2,2 mio. kr.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -2.462 t.kr. mod 2.663 t.kr. sidste år. Årets resultat udgør -37.172 t.kr. mod -293 t.kr. sidste år. Ledelsen anser ikke årets resultat for tilfredsstillende, og skyldes manglende udlejning og nedregulering af ejendommen.

Selskabets egenkapital udgør herefter 11.166 t.kr.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Bruttotab	-2.462.037	2.662.715
Andre finansielle indtægter	0	100.264
Øvrige finansielle omkostninger	-2.095.231	-2.674.288
Ordinært resultat	-4.557.268	88.691
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	-32.614.760	-382.160
Årets resultat	-37.172.028	-293.469
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-37.172.028	-293.469
Disponeret i alt	-37.172.028	-293.469

Balance 31. december

Aktiver		2017	2016
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	68.493.080	101.107.840
	Materielle anlægsaktiver i alt	68.493.080	101.107.840
	Anlægsaktiver i alt	68.493.080	101.107.840
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	133.033	0
	Andre tilgodehavender	750.640	54.116
	Tilgodehavender i alt	883.673	54.116
	Likvide beholdninger	309.310	577.072
	Omsætningsaktiver i alt	1.192.983	631.188
	Aktiver i alt	69.686.063	101.739.028

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Egenkapital			
4	Kontant andel af stamkapitalen	24.214.633	19.667.282
5	Overført resultat	<u>-13.048.203</u>	<u>24.692.065</u>
	Egenkapital i alt	<u>11.166.430</u>	<u>44.359.347</u>
Gældsforpligtelser			
6	Gæld til realkreditinstitutter	54.171.520	53.527.680
	Gæld til ApS komplementarselskabet Vantaa, Finland	<u>68.774</u>	<u>67.968</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>54.240.294</u>	<u>53.595.648</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.488.980	2.973.760
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	733.071	326.746
	Anden gæld	<u>2.057.288</u>	<u>483.527</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.279.339</u>	<u>3.784.033</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>58.519.633</u>	<u>57.379.681</u>
	Passiver i alt	<u>69.686.063</u>	<u>101.739.028</u>
1	Likviditet		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Eventualposter		

Noter

1. Likviditet

Ejendommen er ved udgangen af 2017 fuldt udlejet, men det fulde indtægtpotentiale er ikke opnået. Selskabet har i 2017 modtaget investorindbetaling til betaling af sine kreditorer. Til sikring af den fremtidige drift forventer ledelsen yderligere investorindbetaling i 2018 herunder betaling af ydelser til långiver. Regnskabet aflægges derfor under forudsætning om fortsat drift.

	2017 kr.	2016 kr.
2. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering, ejendom	-32.614.760	-382.160
	<u>-32.614.760</u>	<u>-382.160</u>

Noter

	31/12 2017 kr.	31/12 2016 kr.
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2017	<u>123.897.620</u>	<u>123.897.620</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>123.897.620</u>	<u>123.897.620</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2017	-22.789.780	-22.407.620
Årets regulering til dagsværdi	<u>-32.614.760</u>	<u>-382.160</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2017	<u>-55.404.540</u>	<u>-22.789.780</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>68.493.080</u>	<u>101.107.840</u>
Ejendomsværdi EUR	<u>9.200.000</u>	<u>13.600.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for den enkelte ejendom tager 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. Afkastsatsen er fastsat på baggrund af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Afkastprocent 8

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatsen har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 2.233 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 11.166 t.kr. til 8.933 t.kr.

Noter

	31/12 2017 kr.	31/12 2016 kr.
4. Kontant andel af stamkapitalen		
Kontant andel af stamkapitalen 1. januar 2017	19.667.282	5.909.782
Investor indskud	4.547.351	13.757.500
	<u>24.214.633</u>	<u>19.667.282</u>
100 kommanditanparter á DKK 260.000	26.000.000	26.000.000
	<u>26.000.000</u>	<u>26.000.000</u>
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør	<u>111.664</u>	<u>443.593</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2017	24.692.065	24.140.498
Årets overførte overskud eller underskud	-37.172.028	-293.469
Værdiregulering af renteswap	-568.240	845.036
	<u>-13.048.203</u>	<u>24.692.065</u>
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	55.660.500	56.501.440
Heraf forfalder inden for 1 år	-1.488.980	-2.973.760
	<u>54.171.520</u>	<u>53.527.680</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>38.713.480</u>	<u>41.632.640</u>

Noter

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejendommen er pantsat til fordel for lånegiveren. Likvide beholdninger er stillet til sikkerhed til fordel for lånegiver.

8. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med I/S Ejendomsinvest. Denne er opsagt pr. pr. 31. december 2018 med henblik på genforhandling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Vantaa, Finland er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger mm.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 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, som er vurderet af kyndige inden for ejendomsbranchen, hvilket 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.

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.

Gæld til kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris.

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