

K/S Vantaa, Finland

CVR-nr. 28 14 64 26

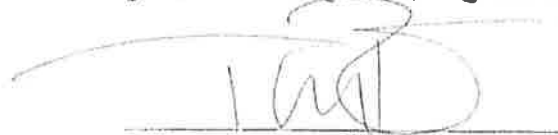
c/o Ejendomsinvest, Hammershusgade 9, 2100 København Ø.

Årsrapport

2015

(11. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling den 12 / 5 - 2016.



Thomas Birkedal
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning.....	1
Den uafhængige revisors erklæringer.....	2 - 3
Selskabsoplysninger.....	4
Ledelsesberetning.....	4
Anvendt regnskabspraksis.....	5 - 7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9 - 10
Noter.....	11 - 14

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

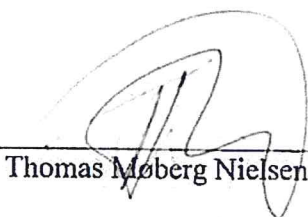
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. maj 2016

Bestyrelse



Christian Lannig Nielsen



Thomas Moberg Nielsen

Anders Nørgaard



Karsten Sivebæk Knudsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Vantaa, Finland.

Påtegning på årsregnskabet

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

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.

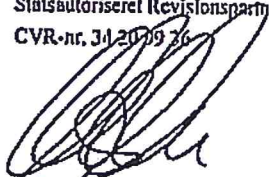
Udtalelse om ledelsesberetningen

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.

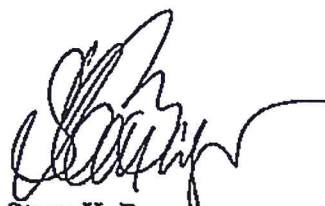
København, den 3. maj 2016

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34207976



Claus Carlsen
statsautoriseret revisor



Steen K. Bager
statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Vantaa, Finland c/o Ejendomsinvest Hammershusgade 9 2100 København Ø. CVR-nr.: 28 14 64 26 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Komplementar	ApS Komplementarselskabet Vantaa, Finland
Bestyrelse	Christian Lanng Nielsen Thomas Møberg Nielsen Anders Nørgaard Karsten Sivebæk Knudsen
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø.

LEDELSESBERETNING**Selskabets hovedaktivitet**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af investering i og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets driftsresultat for 2015, et overskud på kr. 5.886.176, anses for tilfredsstillende. Årets resultat udviser et underskud på kr. -52.154.601, hvilket ligeledes anses for tilfredsstillende. Resultatet er påvirket af værdireguleringer på såvel ejendommen som gælden.

Selskabets egenkapital udgør herefter kr. 30.050.283.

Selskabets finansiering er refinansieret i 2016. Investorerne har som led i refinansieringen i 2016, foretaget investorindskud til indfrielse af 2. prioriteten.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Som grundlag for opgørelsen har ledelsen indhentet indikationer af markedsmæssige afkast af tilsvarende ejendomme. Ud fra et markedsbaseret afkastkrav på 7,60% er dagsværdien for ejendomme 101,5 mio. kr. Ændring i afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,5% vil påvirke ejendomme med henholdsvis ca. -6,3 mio. kr. og ca. 7,1 mio. kr.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsregnskabet for 2015.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsregnskabet for K/S Vantaa, Finland er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Regnskabsopstillingen er tilpasset driftsformen.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilfalde selskabet, og at aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, men omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Omregning til fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

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 gæld.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, til sikring af rente- og betalingsstrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i resultatopgørelsen. Sikring af fremtidige betalingsstrømme i henhold til en indgået aftale, behandles som sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse.

Resultatopgørelsen**Lejeindtægter**

Lejeindtægter ekskl. moms indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

Driftsomkostninger

I driftsomkostninger indregnes ejendommens driftsomkostninger, herunder reparation og vedligeholdelse, ejendommensskatter, forsikring mv. i det omfang omkostningerne ikke bæres af lejer.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger til administration i regnskabsperioden, herunder advokat og revision.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger vedrørende realkredit- og pengeinstitutter, samt realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta.

Skat

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 selvangivelser.

Balancen**Investerings ejendommen**

Ejendommen, som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved salg, præsenteres som en investeringsejendom.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på investeringsejendomme.

Investerings ejendommen måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Værdireguleringer inkl. valutakursændringer indregnes i resultatopgørelsen i posten "værdireguleringer". Dagsværdien måles på grundlag af en afkastbaseret model med udgangspunkt i investeringsejendommens forventede afkast og et af ledelsen vurderet markedskonformt afkastkrav. Ved målingen tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelsesarbejder og lejeregulering til markedsleje m.v.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi med fradrag for nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendommen, måles til dagsværdi. Reguleringer af finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendommen, indregnes i resultatopgørelsen i posten "værdireguleringer". Andre gældsforpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

Noter		2014 i tkr.
	Lejeindtægter.....	10.991.080 11.613
(2)	Driftsomkostninger.....	593.172 149
	BRUTTORESULTAT	<u>10.397.908 11.464</u>
(3)	Administrationsomkostninger.....	811.827 275
	RESULTAT FØR FINANSIERING	<u>9.586.081 11.189</u>
(4)	Finansieringsudgifter, netto.....	3.699.905 4.228
	DRIFTSRESULTAT	<u>5.886.176 6.961</u>
(5)	Værdiregulering.....	-58.040.777 792
	ÅRETS RESULTAT (underskud)	<u><u>-52.154.601 7.753</u></u>
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
	Overført til overført resultat.....	<u>-52.154.601 7.753</u>
		<u><u>-52.154.601 7.753</u></u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

AKTIVER

Noter		2014 i tkr.	
ANLÆGSAKTIVER			
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER			
(6)	Investeringsjendomme.....	101.490.000	160.782
	ANLÆGSAKTIVER I ALT.....	101.490.000	160.782
OMSÆTNINGSAKTIVER			
	Tilgodehavende investorindskud.....	165.928	0
	Andre tilgodehavender.....	242.508	0
	Tilgodehavender i alt.....	408.436	0
(14)	Likvide beholdninger.....	551.823	2.202
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....	960.259	2.202
	AKTIVER I ALT.....	102.450.259	162.984

PASSIVER

Noter		2014 i tkr.
EGENKAPITAL		
(7) Kontant andel af stamkapital.....	5.909.782	3.664
(8) Overført resultat.....	24.140.501	76.295
EGENKAPITAL I ALT.....	30.050.283	79.959
 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
(9) Finanslån.....	0	53.594
(10) Finanslån.....	0	7.042
(11) Gældsbev.....	750.000	1.000
ApS Komplementarselskabet Vantaa, Finland.....	65.925	64
(12) LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT....	815.925	61.700
 KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
(12) Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....	63.218.659	11.160
Leverandørgæld.....	41.305	0
Renteswap forpligtelse.....	730.948	2.118
Kassekredit (max. EUR 800.000).....	5.972.668	5.887
(13) Anden gæld.....	1.620.471	2.160
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT..	71.584.051	21.325
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT.....	72.399.976	83.025
 PASSIVER I ALT.....	 102.450.259	 162.984
 (1) Finansiering		
(14) Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
(15) Eventualforpligtelser		

NOTER

1 FINANSIERING

Selskabets finansiering er refinansieret i 2016. Investorerne har som led i refinansieringen i 2016, foretaget investorindskud til indfrielse af 2. prioriteten.

2 DRIFTSOMKOSTNINGER		2014 i tkr.
Forsikring.....	104.994	96
Teknisk administration.....	53.225	52
Vedligeholdelse.....	144.961	1
Ejendomsskat.....	93.401	0
Sikkerhed.....	3.209	0
Serviceaftaler.....	48.066	0
El, vand, varme og gas.....	109.496	0
Vedligeholdelsesrapport.....	35.820	0
	593.172	149
	593.172	149
3 ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER		
Selskabs- og ejendomsadministration.....	157.401	153
Revision og regnskabsmæssig assistance.....	33.500	34
Skatte- og regnskabsassistance, Finland.....	14.552	15
Konsulent vedr. genudlejning.....	485.062	0
Bestyrelses- og produktansvarsforsikring.....	6.948	9
Andre administrationsomkostninger.....	61.753	64
Ejendomsvurdering.....	52.611	64
	811.827	339
	811.827	339

		2014 i tkr.
4 FINANSIERINGSUDGIFTER, NETTO		
Finansieringsudgifter:		
Finanslån.....	2.310.872	2.434
Finanslån.....	0	72
Finanslån.....	1.184.604	1.508
Gældsbev.....	80.100	80
Bank.....	78.833	92
ApS Komplementarselskabet Vantaa, Finland.....	3.814	7
Renter, øvrige.....	22.191	4
Renter, ej fradrag.....	0	5
Gebyrer, gennemgang af engagement.....	0	50
Gebyrer.....	6.918	5
Kursregulering, valuta.....	29.348	0
	<u>3.716.680</u>	<u>4.257</u>
		2014 i tkr.
Finansieringsindtægter:		
Bank.....	16.476	0
Renter, ej skattepligt.....	299	0
Kursregulering, valuta.....	0	28
	<u>16.775</u>	<u>28</u>
FINANSIERINGSUDGIFTER, NETTO.....	<u>3.699.905</u>	<u>4.229</u>
5 VÆRDIREGULERING, NETTO		
Ejendomme, værdiregulering i året.....	-59.291.760	-361
Renteswap, værdiregulering i året.....	1.387.063	1.026
Finansiering, værdiregulering i året.....	-136.080	128
	<u>-58.040.777</u>	<u>793</u>

6 INVESTERINGSEJENDOMME

	EUR	DKK
Kostpris 1. januar 2015.....	16.607.147	123.897.620
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
	<u>16.607.147</u>	<u>123.897.620</u>
Kostpris 31. december 2015.....	16.607.147	123.897.620
Værdiregulering 1. januar 2015.....	4.992.853	36.884.140
Værdiregulering i året	-8.000.000	-59.291.760
	<u>-3.007.147</u>	<u>-22.407.620</u>
Værdiregulering 31. december 2015.....	-3.007.147	-22.407.620
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	<u>13.600.000</u>	<u>101.490.000</u>
Valutakurs, statusdag.....		<u>746,25</u>
Afkastkrav til ejendomme.....		<u>7,60</u>

7 KONTANT ANDEL AF STAMKAPITAL

100 kommanditanparter á kr. 36.640.....	3.664.000
Indskud i året.....	2.245.782
	<u>5.909.782</u>
100 kommanditanparter á kr. 59.098.....	
	<u>5.909.782</u>
Den hertil svarende stamkapital udgør:	
100 kommanditanparter á kr. 260.000.....	26.000.000
	<u>26.000.000</u>
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør.....	<u>300.503</u>

8 OVERFØRT RESULTAT

Saldo 1. januar 2015.....	76.295.102
Årets overførsel.....	-52.154.601
	<u>24.140.501</u>
Saldo 31. december 2015.....	<u>24.140.501</u>

9 FINANSLÅN

	Restgæld	Valutakurs	Kursværdi
Finanslån i EUR.....	7.200.004	746,25	53.730.030
Heraf kortfristet del.....			-53.730.030
			<u>0</u>
(Afdrag i året EUR 444.444)			<u><u>0</u></u>

10 FINANSLÅN

	Restgæld	Kursværdi
Finanslån i DKK.....	9.238.629	9.238.629
Heraf kortfristet del.....		-9.238.629
		<u>0</u>
(Afdrag i året DKK 5.654.823)		<u><u>0</u></u>

11 Gældsbev

	Restgæld	Kursværdi
Gældsbev i DKK.....	1.000.000	1.000.000
Heraf kortfristet del.....		-250.000
		<u>750.000</u>
(Afdrag i året DKK 0)		<u><u>750.000</u></u>

12 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE

Af den langfristede gæld forfalder t.kr. 66 efter 5 år.

13 ANDEN GÆLD

Revisor.....	34.000
Udenlandsk revisor.....	14.556
Moms.....	9.920
Skyldig afdrag, Nordea.....	829.166
Skyldige renter.....	732.829
	<u>1.620.471</u>

14 PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Ejendommene er pantsat til fordel for långiverne.

Likvide beholdninger er stillet til sikkerhed for långiverne.

15 EVENTUALFORPLIGTELSER

Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med I/S Ejendomsinvest, der tidligst kan ophøre pr. 30. juni 2016.