



Tlf.: +45 89 22 30 00  
silkeborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Papirfabrikken 34  
DK-8600 Silkeborg  
CVR no. 20 22 26 70

K/S IMATRA, FINLAND

STOCKHOLMSGADE 37 KL. TH., 2100 KØBENHAVN Ø

ÅRSRAPPORT  
ANNUAL REPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018  
1 JANUARY - 31 DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 22. marts 2019

*The Annual Report has been presented and adopted at  
the Company's Annual General Meeting on 22 March 2019*

---

Michael Gregersen

*The English part of this document is an unofficial translation of the original Danish text, and in case of any discrepancy between the Danish text and the English translation, the Danish text shall prevail.*

CVR-NR. 28 28 33 93  
CVR NO. 28 28 33 93

**INDHOLDSFORTEGNELSE**  
**CONTENTS**

	<b>Side</b> <b>Page</b>
<b>Selskabsoplysninger</b> <i>Company Details</i>	
Selskabsoplysninger..... <i>Company Details</i>	3
<b>Erklæringer</b> <i>Statement and Report</i>	
Ledelsespåtegning..... <i>Statement by Board of Directors</i>	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... <i>Independent Auditor's Report</i>	5-9
<b>Ledelsesberetning</b> <i>Management's Review</i>	
Ledelsesberetning..... <i>Management's Review</i>	10
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b> <i>Financial Statements 1 January - 31 December</i>	
Resultatopgørelse..... <i>Income Statement</i>	11
Balance..... <i>Balance Sheet</i>	12-13
Noter..... <i>Notes</i>	14-17
Anvendt regnskabspraksis..... <i>Accounting Policies</i>	18-20

**SELSKABSOPLYSNINGER**  
*COMPANY DETAILS***Selskabet**  
*Company*

K/S Imatra, Finland  
Stockholmsgade 37 kl. th.  
2100 København Ø

CVR-nr.: 28 28 33 93  
CVR No.:  
Stiftet: 26. november 2004  
Established: 26 November 2004  
Hjemsted: København  
Registered Office:  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Financial Year: 1 January - 31 December

**Bestyrelse**  
*Board of Directors*

Michael Gregersen

**Komplementar**  
*General partner*

ApS Komplementarselskabet Imatra, Finland

**Kommanditist**  
*Limited partner*

Finsk Invest OY

**Revision**  
*Auditor*

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Papirfabrikken 34  
8600 Silkeborg

**Pengeinstitut**  
*Bank*

Nordea Finland  
Satamaradankatu 5 VV3275  
FI-00020 NORDEA

**Advokat**  
*Law Firm*

Elmann Advokatpartnerselskab  
Stockholmsgade 41  
2100 København Ø

**Oversættelses-  
forbehold**  
*Translation Disclaimer*

Den engelske del af dette dokument er en uofficiel oversættelse af den originale danske tekst, og i tilfælde af uoverensstemmelse mellem den danske tekst og den engelske oversættelse, har den danske tekst forrang.  
*The English part of this document is an unofficial translation of the original Danish text, and in case of any discrepancy between the Danish text and the English translation, the Danish text shall prevail.*

**LEDELSESPÅTEGNING**  
*STATEMENT BY BOARD OF DIRECTORS*

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for K/S Imatra, Finland.

*Today the Board of Directors have discussed and approved the Annual Report of K/S Imatra, Finland for the financial year 1 January - 31 December 2018.*

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

*The Annual Report is presented in accordance with the Danish Financial Statements Act.*

Det er min 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.

*In my opinion the Financial Statements give a true and fair view of the Company's financial position at 31 December 2018 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2018.*

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

*The Management's Review includes in my opinion a fair presentation of the matters dealt with in the Review.*

Det indstilles på generalforsamlingen at årsregnskabet for 1. januar - 31. december 2019 ikke skal revideres. Bestyrelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

*I recommend the Annual General Meeting to opt out of audit for the Annual Report for 1 January - 31 December 2019. The board of directors consider the conditions for opting out of audit to be fulfilled.*

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

*I recommend the Annual Report be approved at the Annual General Meeting.*

København, den 22. marts 2019  
*Copenhagen, 22 March 2019*

Bestyrelse:  
*Board of Directors*

---

Michael Gregersen

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**  
**INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT**

*Til ejerne af K/S Imatra, Finland*

**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Imatra, Finland for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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". 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 fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

*To the Partners of K/S Imatra, Finland*

**Opinion**

*We have audited the Financial Statements of K/S Imatra, Finland for the financial year 1 January - 31 December 2018, which comprise income statement, balance sheet, notes and a summary of significant accounting policies. The Financial Statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.*

*In our opinion, the Financial Statements give a true and fair view of the assets, liabilities and financial position of the Company at 31 December 2018 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2018 in accordance with the Danish Financial Statements Act.*

**Basis for Opinion**

*We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs) and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements" section of our report. We are independent of the Company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) and the additional requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our conclusion.*

**Management's Responsibility for the Financial Statements**

*Management is responsible for the preparation of Financial Statements that give a true and fair view in accordance with the Danish Financial Statements Act and for such Internal control as Management determines is necessary to enable the preparation of Financial Statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.*

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**  
*INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT*

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.

*In preparing the Financial Statements, Management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting in preparing the Financial Statements unless Management either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.*

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

### 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.

### Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements

*Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the Financial Statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these Financial Statements.*

*As part of an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:*

- *Identify and assess the risks of material misstatement of the Financial Statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.*
- *Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.*
- *Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.*

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

- 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.
- *Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the Financial Statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the Financial Statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.*
- *Evaluate the overall presentation, structure and contents of the Financial Statements, including the disclosures, and whether the Financial Statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.*

Vi kommunikerer med ledelsen 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.

*We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.*

### Statement on Management's Review

*Management is responsible for Management's Review.*

*Our opinion on the Financial Statements does not cover Management's Review, and we do not express any form of assurance conclusion thereon.*

*In connection with our audit of the Financial Statements, our responsibility is to read Management's Review and, in doing so, consider whether Management's Review is materially inconsistent with the Financial Statements or our knowledge obtained during the audit, or otherwise appears to be materially misstated.*

*Moreover, it is our responsibility to consider whether Management's Review provides the information required under the Danish Financial Statements Act.*



**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**  
*INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT*

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.

*Based on the work we have performed, we conclude that Management's Review is in accordance with the Financial Statements and has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statements Act. We did not identify any material misstatement of Management's Review.*

Silkeborg, den 22. marts 2019  
*Silkeborg, 22 March 2019*

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70  
*CVR no.*

Tommy Wulff Andreasen  
Statsautoriseret revisor  
*State Authorised Public Accountant*  
MNE-nr. mne27705  
*MNE no.*

**LEDELSESBERETNING**  
*MANAGEMENT'S REVIEW***Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

**Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Selskabets prioritetslån samt den kortfristede kassekredit hos Nordea Finland er samlet genforhandlet i februar 2019, til langsigtede afviklingsvilkår. Ud fra vilkårene i det genforhandlede lån, udgør 90 tEUR den kortfristede del (med forfaldsdato i regnskabsåret 2019), og den samlede langfristede del af lånet udgør herefter 3.530 tEUR.

Derudover er der ikke efter regnskabsårets afslutning, indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

***Principal activities***

*The company's principal activities are to operate and let out investment properties.*

***Significant events after the end of the financial year***

*The company's mortgage loans and the short-term bank overdraft at Nordea Finland were renegotiated jointly in February 2019 to long-term repayment terms. Based on the terms for the renegotiated loan, EUR ('000) 90 is the short-term share (due date in the financial year 2019), and the total long-term share of the loan is EUR ('000) 3,530.*

*Except as described above, no events have happened after the end of the financial year of material importance to the company's financial position.*

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**  
**INCOME STATEMENT 1 JANUARY - 31 DECEMBER**

	Note	2018 EUR EUR	2017 EUR EUR
<b>NETTOOMSÆTNING</b> ..... <i>NET REVENUE</i>		<b>743.388</b>	<b>581.767</b>
Eksterne omkostninger..... <i>Other external expenses</i>		-733.286	-857.619
<b>BRUTTORESULTAT</b> ..... <i>GROSS PROFIT/LOSS</i>		<b>10.102</b>	<b>-275.852</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... <i>Fair value adjustment of investment properties</i>		-100.000	-1.165.163
<b>DRIFTSRESULTAT</b> ..... <i>OPERATING LOSS</i>		<b>-89.898</b>	<b>-1.441.015</b>
Andre finansielle indtægter..... <i>Other financial income</i>		59	25.252
Andre finansielle omkostninger..... <i>Other financial expenses</i>	1	-79.027	-65.610
<b>ÅRETS RESULTAT</b> ..... <i>LOSS FOR THE YEAR</i>		<b>-168.866</b>	<b>-1.481.373</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b> <i>PROPOSED DISTRIBUTION OF PROFIT</i>			
Overført resultat..... <i>Retained earnings</i>		-168.866	-1.481.373
<b>I ALT</b> ..... <i>TOTAL</i>		<b>-168.866</b>	<b>-1.481.373</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**  
**BALANCE SHEET AT 31 DECEMBER**

AKTIVER ASSETS	Note	2018 EUR EUR	2017 EUR EUR
Investeringsejendomme..... <i>Investment properties</i>		4.900.000	5.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b> <i>Tangible fixed assets</i>	<b>2</b>	<b>4.900.000</b>	<b>5.000.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b> <i>FIXED ASSETS</i>		<b>4.900.000</b>	<b>5.000.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser..... <i>Trade receivables</i>		2.136	125.183
Andre tilgodehavender..... <i>Other receivables</i>	3	347.689	293.857
Tilgodehavende investorindskud, tidligere investorer..... <i>Receivable investor contributions, former investors</i>	4	13.635	13.635
Periodeafgrænsningsposter..... <i>Prepayments and accrued income</i>		10.830	0
<b>Tilgodehavender.....</b> <i>Receivables</i>		<b>374.290</b>	<b>432.675</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b> <i>Cash and cash equivalents</i>		<b>10.607</b>	<b>1.772</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b> <i>CURRENT ASSETS</i>		<b>384.897</b>	<b>434.447</b>
<b>AKTIVER.....</b> <i>ASSETS</i>		<b>5.284.897</b>	<b>5.434.447</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**  
BALANCE SHEET AT 31 DECEMBER

<b>PASSIVER</b> <i>EQUITY AND LIABILITIES</i>	<b>Note</b>	<b>2018</b> EUR EUR	<b>2017</b> EUR EUR
Kommanditistindbetalinger..... <i>Limited partner payments</i>		271.199	271.199
Overført overskud..... <i>Retained earnings</i>		1.054.250	1.223.116
<b>EGENKAPITAL.....</b> <i>EQUITY</i>	<b>5</b>	<b>1.325.449</b>	<b>1.494.315</b>
Kortfristet del af langfristet gæld..... <i>Short-term portion of long-term liabilities</i>	<b>6</b>	3.220.000	3.275.000
Gæld til pengeinstitutter..... <i>Bank debt</i>		399.924	397.614
Leverandører af varer og tjenesteydelser..... <i>Trade payables</i>		153.604	115.175
Gæld, tilknyttede virksomheder..... <i>Debt, group enterprises</i>		161.687	106.736
Anden gæld..... <i>Other liabilities</i>		2.369	20.049
Periodeafgrænsningsposter..... <i>Accruals and deferred income</i>		21.864	25.558
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b> <i>Current liabilities</i>		<b>3.959.448</b>	<b>3.940.132</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b> <i>LIABILITIES</i>		<b>3.959.448</b>	<b>3.940.132</b>
<b>PASSIVER.....</b> <i>EQUITY AND LIABILITIES</i>		<b>5.284.897</b>	<b>5.434.447</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> <i>Charges and securities</i>	<b>7</b>		
<b>Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning</b> <i>Significant events after the end of the financial year</i>	<b>8</b>		

NOTER  
NOTES

	2018 EUR EUR	2017 EUR EUR	Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>
<i>Other financial expenses</i>			
Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder.....	3.385	1.088	
<i>Interest expenses, group enterprises</i>			
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	75.642	64.522	
<i>Other financial expenses</i>			
	<b>79.027</b>	<b>65.610</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>2</b>
<i>Tangible fixed assets</i>			
		<i>Investerings- ejendomme Investment properties</i>	
Kostpris 1. januar 2018.....		7.024.520	
<i>Cost at 1 January 2018</i>			
<b>Kostpris 31. december 2018.....</b>		<b>7.024.520</b>	
<i>Cost at 31 December 2018</i>			
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2018.....		-2.024.520	
<i>Value adjustment to fair value at 1 January 2018</i>			
Årets værdireguleringer.....		-100.000	
<i>Value adjustments of the year</i>			
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2018.....</b>		<b>-2.124.520</b>	
<i>Value adjustment to fair value at 31 December 2018</i>			
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....</b>		<b>4.900.000</b>	
<i>Carrying amount at 31 December 2018</i>			

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi efter ledelsens bedste skøn, baseret på en afkastbaseret model, korrigeret for særlige forhold der gør sig gældende for ejendommen på nuværende tidspunkt.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 8,7%. Afkastkravet er fastsat under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad.

Værdien er fastsat med særlig fokus på ejendommens aktuelle stand, som medfører et reduceret udlejningspotentiale for ejendommen i en kortere årrække. Flere lejere har således fået markante rabatter på huslejen i en periode, mod at de investerer væsentlige beløb i at opgradere og renovere deres lejemål. Dagsværdiberegningen er korrigeret for disse forhold.

*The property is stated at fair value according to Management's best estimate, using a return-based model, adjusted for special conditions relating to the property at the present time.*

*At the calculation, a minimum return on interest requirement of 8.7% is used. The minimum requirement is determined with due regard to the location and tenancy ratio of the property.*

*The value is determined with special focus on the property's present state of repair which results in a reduced tenancy potential for the property for a shorter number of years. Thus, several tenants have received considerable discounts on the rent for a period against investing considerable amounts in upgrading and renovating their tenancies. The fair value calculation has been adjusted accordingly.*

NOTER  
 NOTES

	2018 EUR EUR	2017 EUR EUR	Note
<b>Andre tilgodehavender</b>			<b>3</b>
<i>Other receivables</i>			
Regnskabsposten omfatter blandt andet tilgodehavende udlæg for finsk skat, betalt på vegne af tidligere investorer på samlet 578.890 EUR. Det fulde krav er indbragt for domstolene, med henblik på inddrivelse af hele beløbet. Kravet er bestridt af modparterne. Grundet generel usikkerhed, er der foretaget regnskabsmæssig nedskrivning til 289.445 EUR.			
<i>The accounting item includes, among others, receivable disbursements for Finnish tax, paid on behalf of former investors of a total amount of EUR 578,890. The full claim has been brought before the court for the purpose of collection of the full amount. The claim has been contested by the opposite parties. Due to general uncertainty, a write-down of EUR 289,445 has been made for accounting purposes.</i>			
	2018 EUR EUR	2017 EUR EUR	
<b>Tilgodehavende investorindskud, tidligere investorer</b>			<b>4</b>
<i>Receivable investor contributions, former investors</i>			
Tilgodehavende investorindskud, tidligere investorer.....	68.784	68.784	
<i>Receivable investor contributions, former investors</i>			
Hensat til tab på investorindskud.....	-55.149	-55.149	
<i>Provision for loss on investor contributions</i>			
	<b>13.635</b>	<b>13.635</b>	

**NOTER**  
**NOTES**

**Note**

**Egenkapital**  
**Equity**

5

	Komman- ditistindbe- talingen <i>Limited partner payments</i>	Overført overskud <i>Retained earnings</i>	I alt <i>Total</i>
Egenkapital 1. januar 2018..... <i>Equity at 1 January 2018</i>	271.199	1.223.116	1.494.315
Forslag til resultatdisponering..... <i>Proposed distribution of profit</i>		-168.866	-168.866
<b>Egenkapital 31. december 2018.....</b> <i>Equity at 31 December 2018</i>	<b>271.199</b>	<b>1.054.250</b>	<b>1.325.449</b>

Kommanditselskabets stamkapital udgør 13.000.000 DKK, hvoraf 2.016.200 DKK er indbetalt pr. 31. december 2018.

Resthæftelsen udgør 10.983.800 DKK.

*The partnership company's ordinary share capital is DKK 13,000,000, of which DKK 2,016,200 has been paid-in at 31 December 2018.*

*The remaining liability is DKK 10,983,800.*

**Langfristede gældsforpligtelser**  
**Long-term liabilities**

6

	31/12 2018 gæld i alt <i>31/12 2018 total liabilities</i>	Afdrag næste år <i>Repayment next year</i>	Restgæld efter 5 år <i>Debt outstanding after 5 years</i>	31/12 2017 gæld i alt <i>31/12 2017 total liabilities</i>	Kortfristet del primo <i>Repayment 2018</i>
Gæld til realkreditinstitutter... <i>Mortgage debt</i>	3.220.000	3.220.000	0	3.275.000	3.275.000
	<b>3.220.000</b>	<b>3.220.000</b>	<b>0</b>	<b>3.275.000</b>	<b>3.275.000</b>

Den samlede gæld til prioritetshaver er genforhandlet i februar 2019, til mere langsigtede lånevilkår. Efter denne genforhandling udgør den del som forfalder i 2019, tEUR 90.

*The total debt to mortgagee was renegotiated in February 2019 to longer loan terms. After this renegotiation, the amount falling due in 2019 is EUR ('000) 90.*



**NOTER**  
**NOTES****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****7***Charges and securities*

Selskabets investeringsejendom, med en bogført værdi på 4.900 tEUR er stillet til sikkerhed for den samlede gæld til selskabets finansieringsinstitut på 3.220 tEUR, samt kassekreditramme på 400 tEUR.

Selskabets finansieringsinstitut har transport i lejeindtægter fra ejendommen samt sikkerhed i indestående i pengeinstitut.

Til sikkerhed for prioritetsgælden på 3.220 tEUR, er givet sikkerhed i kommanditistens resthæftelse, begrænset til 10% af den tilbageværende gæld, svarende til 322.000 EUR pr. 31. december 2018.

*The company's investment property, of a carrying amount of EUR ('000) 4,900, is provided as security for the total debt to the company's financing institution of EUR ('000) 3,220, and a bank overdraft credit limit of EUR ('000) 400.*

*Rental income from the property has been assigned to the company's financing institution, which is also secured on deposits at bank.*

*The limited partner's remaining liability, limited to 10% of the remaining debt, equal to EUR 322,000 at 31 December 2018, has been provided as security for the mortgage debt of EUR ('000) 3,220.*

**Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning****8***Significant events after the end of the financial year*

Selskabets prioritetslån samt den kortfristede kassekredit hos Nordea Finland er samlet genforhandlet i februar 2019, til langsigtede afviklingsvilkår. Ud fra vilkårene i det genforhandlede lån, udgør 90 tEUR den kortfristede del (med forfaldsdato i regnskabsåret 2019), og den samlede langfristede del af lånet udgør herefter 3.530 tEUR.

*The company's mortgage loans and the short-term bank overdraft at Nordea Finland were renegotiated jointly in February 2019 to long-term repayment terms. Based on the terms for the renegotiated loan, EUR ('000) 90 is the short-term share (due date in the financial year 2019), and the total long-term share of the loan is EUR ('000) 3,530.*

## ANVENDT REGSKABSPRAKSIS ACCOUNTING POLICIES

Årsrapporten for K/S Imatra, Finland for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Da selskabet ikke er selvstændigt skattepligtig, indgår det skattemæssige resultat af selskabet i selskabsdeltagernes samlede indkomst- og formueforhold vedrørende regnskabsåret. Årets indkomstskatter indregnes ikke i resultatopgørelsen.

*The Annual Report of K/S Imatra, Finland for 2018 has been presented in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act for enterprises in reporting class B and certain provisions applying to reporting class C.*

*The Annual Report is prepared consistently with the accounting principles applied last year.*

## INCOME STATEMENT

### Net revenue

*Rental income has been accrued to cover the period up to the end of the financial year. Payments charged to cover heating are not included in rental income.*

### Other external expenses

*Other external expenses include cost of sales, advertising, administration, buildings, bad debts, operating lease expenses, etc.*

### Fair value adjustment of investments properties

*The value adjustment of investments properties is recognised in the income statement. Improvements are added to the carrying amount of the investment assets and the basis for the value adjustments of the year is the fair value at beginning of the year with addition of improvements.*

### Financial income and expenses

*Financial income and expenses include interest income and expenses, realised and unrealised gains and losses arising from investments in financial assets, debt and transactions in foreign currencies, amortisation of financial assets and liabilities as well as charges and allowances under the tax-on-account scheme, etc. Financial income and expenses are recognised in the income statement by the amounts that relate to the financial year.*

### Tax

*As the company is not an independent tax subject, the taxable results of the company are included in the shareholders' statement of total income and assets for the financial year. The income taxes of the year are not recognised in the income statement.*

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**  
*ACCOUNTING POLICIES***BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

**Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**BALANCE SHEET*****Tangible fixed assets***

*Investment properties are initially recognised at cost, which comprise the purchase price and possible direct costs attached to the properties. Subsequently, the investment properties are recognised at fair value corresponding to the market value of the properties. Changes in the fair market value are recognised in the income statement*

*Properties under construction are measured at cost.*

*The fair value of investment properties is estimated by means of a return-based valuation model, where the value is calculated based on the operating return and an individually determined return requirement.*

*Subsequent costs are added to the purchase price of investment properties, when it is likely that the payment will lead to future economic benefits to the company. Other costs of repairs and maintenance are recognised in the income statement at payment.*

*Profit or loss from sale of tangible fixed assets is stated as the difference between sales price less cost of sales and the carrying amount at the time of sale. Profit or loss is recognised in the income statement.*

***Receivables***

*Receivables are measured at amortised cost which usually corresponds to nominal value. The value is reduced by impairment losses to meet expected losses.*

***Accruals, assets***

*Accruals recognised as assets include costs incurred relating to the subsequent financial year.*

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**  
*ACCOUNTING POLICIES***Gældsforpligtelser**

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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

**Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**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 finansiel post.

Hvis valutapositionen anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.

**Liabilities**

*Financial liabilities are recognised at the time of borrowing by the amount of proceeds received less borrowing costs. In subsequent periods, the financial liabilities are measured at amortised cost equal to the capitalised value when using the effective interest, the difference between the proceeds and the nominal value being recognised in the income statement over the term of loan.*

*Amortised cost of current liabilities usually corresponds to nominal value.*

**Accruals, liabilities**

*Accruals recognised as liabilities include payments received regarding income in subsequent years.*

**Foreign currency translation**

*Transactions in foreign currencies are translated at the rate of exchange on the transaction date. Exchange differences arising between the rate on the transaction date and the rate on the payment date are recognised in the income statement as a financial income or expense.*

*If the foreign exchange position is considered to hedge future cash flows, the unrealised exchange adjustments are recognised directly in the equity.*

*Receivables, payables and other monetary items in foreign currencies that are not settled on the balance sheet date are translated at the exchange rate on the balance sheet date. The difference between the exchange rate on the balance sheet date and the exchange rate at the time of occurrence of the receivables or payables is recognised in the income statement as financial income or expenses.*

*Fixed assets acquired in foreign currencies are translated at the rate of exchange on the transaction date.*