



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, KLD., 2100 KØBENHAVN Ø

ÅRSRAPPORT
ANNUAL REPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017
1 JANUARY - 31 DECEMBER 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 26. april 2018

*The Annual Report has been presented and adopted at
the Company's Annual General Meeting on 26 April 2018*

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

	Side Page
Selskabsoplysninger <i>Company Details</i>	
Selskabsoplysninger..... <i>Company Details</i>	3
Erklæringer <i>Statement and Report</i>	
Ledespåtegning..... <i>Statement by Board of Directors</i>	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... <i>Independent Auditor's Report</i>	5-8
Ledelsesberetning <i>Management's Review</i>	
Ledelsesberetning..... <i>Management's Review</i>	9
Årsregnskab 1. januar - 31. december <i>Financial Statements 1 January - 31 December</i>	
Resultatopgørelse..... <i>Income Statement</i>	10
Balance..... <i>Balance Sheet</i>	11-12
Noter..... <i>Notes</i>	13-16
Anvendt regnskabspraksis..... <i>Accounting Policies</i>	17-19

SELSKABSOPLYSNINGER
*COMPANY DETAILS***Selskabet**
Company

K/S Imatra, Finland
Stockholmsgade 37, kld.
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, Formand
Chairman

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 2017 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 2017.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

In my opinion the Financial Statements give a true and fair view of the Company's financial position at 31 December 2017 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2017.

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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

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

København, den 26. april 2018
Copenhagen, 26 April 2018

Bestyrelse:
Board of Directors

Michael Gregersen
Formand
Chairman

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 2017, 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 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.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Selskabets prioritetslån er klassificeret som kortfristet, da det forfalder til betaling pr. 30. juni 2018. Vi henviser til ledelsens omtale heraf i årsregnskabets note "Usikkerhed ved going concern". Ledelsen forventer at kunne opnå forlængelse eller refinansiering, og har på denne baggrund valgt at aflægge årsrapporten under forudsætning af selskabets fortsatte drift. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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 2017, 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 2017 and of the results of the Company operations for the financial year 1 January - 31 December 2017 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 audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Material uncertainty with respect to Going Concern

The Company's mortgage loan is classified as a short-term loan because it is due for payment at 30 June 2018. We refer to Management's description in the note of the financial statements "Uncertainty with respect to Going Concern". Management expects to be able to obtain rescheduling or refinancing and has on this basis presented the annual report on the assumption of the Company's ability to continue as a going concern. Our opinion is not modified with respect to this matter.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, 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 fejl-information, 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:

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.

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.

Auditor's Responsibility for 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:

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING
INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

- 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.
- *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.*
- *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.*

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING
INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

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.

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.

Silkeborg, den 26. april 2018
Silkeborg, 26 April 2018

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.

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.

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.

LEDELSESBERETNING MANAGEMENT'S REVIEW

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets prioritetslån hos Nordea Finland udløber den 30. juni 2018, hvor lånet skal genforhandles.

En forlængelse eller refinansiering af låneaftalen er en forudsætning for selskabets fortsatte drift. Det er ledelsens forventning, at der kan indgås aftale om langsigtet finansiering inden udløbet, henset til at gælden er markant nedbragt i 2017, og der er genforhandlet lejekontrakter, som vil forbedre selskabets udlejningssituation i de kommende år.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Principal activities

The company's principal activities are operation and letting out of investment properties.

Development in activities and financial position

The company's mortgage loan at Nordea Finland expires on 30 June 2018 at which date the loan has to renegotiated.

A rescheduling or refinancing of the loan agreement is a condition for the company to continue as a going concern. It is Management's expectation that an agreement can be made for a long-term financing before expiry as the debt has been reduced considerably in 2017 and tenancy agreements have been renegotiated, which will improve the company's rental situation in the coming years.

Significant events after the end of the financial year

No events have occurred after the end of the financial year of material importance for the company's financial position.

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

	Note	2017 EUR EUR	2016 EUR EUR
NETTOOMSÆTNING <i>NET REVENUE</i>		581.767	912.952
Eksterne omkostninger..... <i>Other external expenses</i>		-857.619	-609.754
BRUTTORESULTAT <i>GROSS PROFIT/LOSS</i>		-275.852	303.198
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... <i>Fair value adjustment of investment properties</i>		-1.165.163	-3.000.000
DRIFTSRESULTAT <i>OPERATING LOSS</i>		-1.441.015	-2.696.802
Andre finansielle indtægter..... <i>Other financial income</i>		25.252	0
Andre finansielle omkostninger..... <i>Other financial expenses</i>	1	-65.610	-114.568
ÅRETS RESULTAT <i>PROFIT FOR THE YEAR</i>		-1.481.373	-2.811.370
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING <i>PROPOSED DISTRIBUTION OF PROFIT</i>			
Overført resultat..... <i>Retained earnings</i>		-1.481.373	-2.811.370
I ALT <i>TOTAL</i>		-1.481.373	-2.811.370

BALANCE 31. DECEMBER
BALANCE SHEET AT 31 DECEMBER

AKTIVER ASSETS	Note	2017 EUR EUR	2016 EUR EUR
Investeringsejendomme..... <i>Investment properties</i>		5.000.000	6.000.000
Materielle anlægsaktiver..... <i>Tangible fixed assets</i>	2	5.000.000	6.000.000
ANLÆGSAKTIVER..... <i>FIXED ASSETS</i>		5.000.000	6.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser..... <i>Trade receivables</i>		125.183	199.716
Andre tilgodehavender..... <i>Other receivables</i>	3	293.857	581.877
Tilgodehavende investorindskud, tidligere investorer..... <i>Receivable investor contributions, former investors</i>	4	13.635	123.077
Tilgodehavender..... <i>Receivables</i>		432.675	904.670
Likvide beholdninger..... <i>Cash and cash equivalents</i>		1.772	120.600
OMSÆTNINGSAKTIVER..... <i>CURRENT ASSETS</i>		434.447	1.025.270
AKTIVER..... <i>ASSETS</i>		5.434.447	7.025.270

BALANCE 31. DECEMBER
BALANCE SHEET AT 31 DECEMBER

PASSIVER <i>EQUITY AND LIABILITIES</i>	Note	2017 EUR EUR	2016 EUR EUR
Kommanditistindbetalinger..... <i>Limited partner payments</i>		271.199	271.202
Overført overskud..... <i>Retained earnings</i>		1.223.116	2.714.538
EGENKAPITAL..... <i>EQUITY</i>	5	1.494.315	2.985.740
Gæld til realkreditinstitutter..... <i>Mortgage debt</i>		0	1
Langfristede gældsforpligtelser..... <i>Long-term liabilities</i>	6	0	1
Kortfristet del af langfristet gæld..... <i>Short-term portion of long-term liabilities</i>	6	3.275.000	3.548.318
Gæld til pengeinstitutter..... <i>Bank debt</i>		397.614	390.905
Leverandører af varer og tjenesteydelser..... <i>Trade payables</i>		115.175	76.120
Gæld, tilknyttede virksomheder..... <i>Debt to group enterprises</i>		106.736	20.930
Anden gæld..... <i>Other liabilities</i>		20.049	1.743
Periodeafgrænsningsposter..... <i>Accruals and deferred income</i>		25.558	1.513
Kortfristede gældsforpligtelser..... <i>Current liabilities</i>		3.940.132	4.039.529
GÆLDSFORPLIGTELSE..... <i>LIABILITIES</i>		3.940.132	4.039.530
PASSIVER..... <i>EQUITY AND LIABILITIES</i>		5.434.447	7.025.270
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Charges and securities</i>	7		
Usikkerhed ved going concern <i>Uncertainty with respect to going concern</i>	8		

NOTER
NOTES

	2017 EUR EUR	2016 EUR EUR	Note
Andre finansielle omkostninger			1
<i>Other financial expenses</i>			
Tilknyttede virksomheder	1.088	673	
<i>Group enterprises</i>			
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	64.522	113.895	
<i>Other interest expenses</i>			
	65.610	114.568	
Materielle anlægsaktiver			2
<i>Tangible fixed assets</i>			
		<i>Investerings- ejendomme Investment properties</i>	
Kostpris 1. januar 2017.....		6.859.357	
<i>Cost at 1 January 2017</i>			
Tilgang		165.163	
<i>Additions</i>			
Kostpris 31. december 2017.....		7.024.520	
<i>Cost at 31 December 2017</i>			
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2017.....		-859.357	
<i>Value adjustment to fair value at 1 January 2017</i>			
Årets værdireguleringer.....		-1.165.163	
<i>Value adjustments of the year</i>			
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2017.....		-2.024.520	
<i>Value adjustment to fair value at 31 December 2017</i>			
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....		5.000.000	
<i>Carrying amount at 31 December 2017</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 8,75%. Afkastkravet er fastsat under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad.

Værdien er fastsat med særlig fokus på ejendommens aktuelle stand, hvor der er et markant vedligeholdelseefterslæb, som medfører et reduceret driftsoverskud på ejendommen i en kortere årrække. Flere lejere har således fået markante rabatter på huslejen i 2017 og 2018, 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 8.75% is used. The minimum requirement is determined with due regard to the location and tenancy ratio of the property.

The value is determined having special focus on the property's present condition where there is a considerable maintenance backlog, which results in a reduced operating profit on the property for a shorter number of years. Several tenants have received considerable discounts on the rent in 2017 and 2018 if they invest considerable amounts in upgrading and renovating their tenancies. The fair value calculation is corrected for this matter.

NOTER
NOTES

Note

Andre tilgodehavender

3

Other receivables

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. Pr. 31. december 2016 var kravet indregnet til kurs 100.

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. At 31 December 2016, the claim was recognised at price 100.

	2017 EUR EUR	2016 EUR EUR
Tilgodehavende investorindskud, tidligere investorer		
<i>Receivable investor contributions, former investors</i>		
Tilgodehavende investorindskud, tidligere investorer.....	68.784	178.226
<i>Receivable investor contributions, former investors</i>		
Hensat til tab på investorindskud.....	-55.149	-55.149
<i>Provision for loss on investor contributions</i>		
	13.635	123.077

4

NOTER
NOTES

Note

Egenkapital
Equity

5

	Kommanditist- indbetalinger <i>Limited partner payments</i>	Overført overskud <i>Retained earnings</i>	I alt <i>Total</i>
Egenkapital 1. januar 2017..... <i>Equity at 1 January 2017</i>	271.199	2.714.537	2.985.736
Valutakursreguleringer..... <i>Foreign exchange adjustments</i>		-10.048	-10.048
Forslag til årets resultatdisponering..... <i>Proposed distribution of profit</i>		-1.481.373	-1.481.373
Egenkapital 31. december 2017..... <i>Equity at 31 December 2017</i>	271.199	1.223.116	1.494.315

Kommanditselskabets stamkapital udgør 13.000.000 DKK, hvoraf 2.016.200 DKK er indbetalt pr. 31. december 2017.

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 2017.

The residual liability is DKK 10,983,800.

Langfristede gældsforpligtelser
Long-term liabilities

6

	1/1 2017 gæld i alt <i>1/1 2017 total liabilities</i>	31/12 2017 gæld i alt <i>31/12 2017 total liabilities</i>	Afdrag næste år <i>Repayment next year</i>	Restgæld efter 5 år <i>Debt outstanding after 5 years</i>
Gæld til realkreditinstitutter..... <i>Mortgage debt</i>	3.548.319	3.275.000	3.275.000	0
	3.548.319	3.275.000	3.275.000	0

NOTER
NOTES**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

7

Charges and securities

Selskabets investeringsejendom, med en bogført værdi på 5.000 tEUR er stillet til sikkerhed for den samlede gæld til selskabets finansieringsinstitut på 3.275 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 3.275 tEUR, er givet sikkerhed i kommanditistens resthæftelse, begrænset til 10% af den tilbageværende gæld, svarende til 327.500 EUR pr. 31. december 2017.

The company's investment property, of a carrying amount of EUR ('000) 5,000, is provided as security for the total debt to the company's financing institution of EUR ('000) 3,275, and a 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 residual liability, limited to 10% of the residual debt, equal to EUR 372,500 at 31 December 2017, has been provided as security for the mortgage debt of EUR ('000) 3,275.

Usikkerhed ved going concern

8

Uncertainty with respect to going concern

Selskabets prioritetslån hos Nordea Finland udløber den 30. juni 2018, hvor lånet skal genforhandles.

En forlængelse eller refinansiering af låneaftalen er en forudsætning for selskabets fortsatte drift. Det er ledelsens forventning, at der kan indgås aftale om langsigtet finansiering inden udløbet, henset til at gælden er markant nedbragt i 2017, og der er genforhandlet lejekontrakter, som vil forbedre selskabets udlejningssituation i de kommende år.

The company's mortgage loan at Nordea Finland expires on 30 June 2018, at which date the loan has to be renegotiated.

A rescheduling or refinancing of the loan agreement is a condition for the company's ability to continue as a going concern. It is Management's expectation that an agreement can be made for a long-term financing before expiry as the debt has been reduced considerably in 2017 and tenancy agreements have been renegotiated, which will improve the company's rental situation in the coming years.

ANVENDT REGSKABSPRAKSIS
ACCOUNTING POLICIES

Årsrapporten for K/S Imatra, Finland for 2017 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, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Præsentationsvaluta er ændret fra DKK til EUR, da EUR er virksomhedens funktionelle valuta, og ejerkredsen er ændret, så der ikke længere er private investorer med behov for opgørelse i DKK.

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 a-contoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

The annual report of K/S Imatra, Finland for 2017 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 policies applied last year, except for the following changes.

Change in accounting policies

The accounting policies have been changed in the following areas:

- *The presentation currency is changed from DKK to EUR because EUR is the entity's functional currency and the group of owners has been changed to the effect that there is no longer private investors requiring a statement in DKK.*

INCOME STATEMENT**Net revenue**

Rental income and expenses have 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS
*ACCOUNTING POLICIES***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.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens 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 investeringsejendommens 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 salgsomkostninger 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.

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.

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 recognised 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.

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.