

K/S Imatra, Finland

Regnbuepladsen 5, 4., 1550 København V

CVR nr. 28 28 33 93

Årsrapport 2016

Annual Report 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
17. marts 2017

*The Annual Report was presented and adopted at the Annual
General Meeting of the Company the 17 March 2017*

Birgitte Aaslyng

Dirigent/Chairman

Indholdsfortegnelse

Contents

	Side <i>Page</i>
Selskabsoplysninger <i>Company Details</i>	
Selskabsoplysninger..... <i>Company Details</i>	2
Påtegninger <i>Statement and Report</i>	
Ledelsespåtegning..... <i>Management's Statement on the Annual Report</i>	3
Den uafhængige revisors erklæringer..... <i>Independent Auditor's Report</i>	4-8
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>	
Anvendt regnskabspraksis..... <i>Accounting Policies</i>	10-13
Resultatopgørelse..... <i>Income Statement</i>	14
Balance..... <i>Balance Sheet</i>	15-16
Noter..... <i>Notes</i>	17-23

I tilfælde af uoverensstemmelse mellem den danske og den engelske tekst, er den danske tekst gældende.

In case of discrepancy between the Danish and the English text, the Danish text shall prevail.

Selskabsoplysninger

Company Information

Selskabet
Company

K/S Imatra, Finland
c/o Nectar Management A/S
Regnbuepladsen 5, 4.
1550 København V

CVR-nr.: 28 28 33 93

CVR no.:

Hjemsted: København

Registered Office:

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Financial Year: 1 January - 31 December

Bestyrelse
Supervisory Board

Bo Vestergaard, formand/Chairman
Anders K. Nielsen
Claus Erik Carl Flach
Magrethe Worsøe

Komplementar
General Partner

ApS Komplementarselskabet Imatra, Finland
c/o Nectar Management A/S
Regnbuepladsen 5, 4.
1550 københavn V

Revision
Auditor

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
0900 København C
CVR-nr. 33963556

Ledelsespåtegning

Management's Statement on the Annual Report

Ledelsen aflægger hermed årsrapporten for 2016 for K/S Imatra, Finland. Ledelsen erklærer:

The Supervisory Board presents the Annual Report for 2016 of K/S Imatra, Finland. The Supervisory Board declares:

- At årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslov.
 - At den valgte regnskabspraksis anses for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige.
 - At årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.
 - Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.
- *That the Annual Report was prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.*
 - *That the accounting policies applied are considered appropriate and the estimates made reasonable.*
 - *That the Annual Report gives a true and fair view of the financial position and the results of operations of the Company.*
 - *In our opinion the Management's review includes a fair review of the matters the review dealt with.*

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

We recommend that the Annual Report be adopted at the Annual General Meeting.

København, den 17. marts 2017
Copenhagen, 17 March 2017

Bestyrelse
Supervisory Board

Bo Vestergaard
Formand/*Chairman*

Anders K. Nielsen

Claus Erik Carl Flach

Magrethe Worsøe

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

Til kapitalejerne i K/S Imatra, Finland

To the Shareholders of K/S Imatra, Finland

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Imatra, Finland for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("årsregnskabet").

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 konklusion.

Opinion

We have audited the Financial Statements of K/S Imatra, Finland for the financial year 1 January - 31 December 2016, which comprise income statement, balance sheet, notes and a summary of significant accounting policies ("Financial Statements").

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 2016 and of the results of the Company operations for the financial year 1 January - 31 December 2016 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift og værdiansættelse af ejendom.

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er tilknyttet en væsentlig usikkerhed til selskabets mulighed for at fortsætte driften, som følge af usikkerhed om selskabets fremtidige finansieringsforhold. Ledelsen forventer at der opnås tilstrækkelig finansiering til at kunne fortsætte driften i 2017 og aflægger i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætning af selskabets fortsatte drift. Vi henviser til ledelsens omtalte i finansieringsforhold i note 1.

Uden af modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er usikkerhed med værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom. Vi henviser til note 1, hvori ledelsen redegør for usikkerheder ved fastsættelsen af investeringsejendommens dagsværdi.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Material uncertainty relating to Going Concern and fair value of property.

Without modifying our opinion, we draw attention to the fact that there is considerable uncertainty in respect of the Company's ability to continue operation as a result of the uncertainty about the Company's future financing. Management expects that sufficient funding will be obtained in order to continue operation in 2015, and thus the Annual Report is presented on a going concern basis. We refer to Management's account of the financing situation in note 1.

Without modifying our opinion, we draw attention to the fact that there is uncertainty in respect of the valuation of the Company's investment property. We refer to note 1 in which Management accounts for the uncertainties about the determination of the fair value of the investment property.

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.

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 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 den øverst ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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

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.

København, den 17. marts 2017
Copenhagen, 17 March 2017

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Thomas Hermann
Statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant

Ledelsesberetning

Management's Review

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultat før dagsværdiregulering er TDKK 2.254 og anses som tilfredsstillende. Årets negative dagværdireguleringer udgør TDKK 22.456, og bassere sig primært på at ejendommen er nedskrevet til en forventet salgsværdi.

Ejendomsværdien udgør TDKK 44.606, og er baseret på en ekstern indhentet Bank desk top vurdering.

Driften af hotellet forløber ikke tilfredsstillende, og lejer har som følge af dette ikke kunnet overholde deres forpligtigelser punktligt overfor selskabet.

Selskabets 2. prioritets lån forfaldt til betaling den 31. december 2014. Der pågår fortsat forhandlinger omkring indfrielsen. Efter regnskabsårets udløb er der afdraget TEUR 128 på gælden.

Selskabets 1. prioritet er forlænget fremtil den 30. september 2017, hvor lånet forfalder skal genforhandles.

For regnskabsåret 2017 forventes et positivt resultat før dagsværdireguleringer

Der henvises til note 1 for ledelsens vurdering af væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurdering.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Principal activities

The activities of the limited partnership is to own and let out real estate.

Development in activities and financial position

The net profit before fair value impairment is DKK 2,254k and is considered satisfactory. The negative fair value impairment of the year are DKK 22.456k and is primarily based on the fact that the property has been decreased to an expected sales value.

The property value is DKK 44.606k and is based on an Bank valuation of the property.

The operations of the hotel are not satisfactory, and consequently the tenant has not been able to meet its obligations punctually towards the Company.

The Company's 2nd mortgage loan fell due on 31st December 2014. Negotiations about a repayment are in progress. In 2017 payment of TEUR 128 is made.

The Company's 1st mortgage loan fell due on 31st December 2014. Negotiations about a repayment are in progress.

For the financial year 2017 a positive result before fair value adjustments is expected.

We refer to note 1 for estimates and evaluations of accounting.

Significant events after the end of the financial year

No events materially affecting the assessment of the Annual Report have occurred after the balance sheet date.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting Policies

Årsrapporten for K/S Imatra, Finland for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Resultatopgørelsen

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger 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 ejendommen og administration.

The annual report of K/S Imatra, Finland for 2016 has been presented in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act for enterprises in reporting class B.

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

General about recognition and measurement

Income is recognised in the income statement as and when it is earned, including recognition of value adjustments of financial assets and liabilities. Any costs, including depreciation, amortisation and writedown, are also recognised in the income statement.

Assets are recognised in the balance sheet when it is likely that future economic benefits will flow to the company and the value of the asset can be measured reliably.

Liabilities are recognised in the balance sheet when it is likely that future economic benefits will flow from the company and the value of the liability can be measured reliably.

The initial recognition measures assets and liabilities at cost. Subsequently, assets and liabilities are measured as described in the following for each item.

The recognition and measurement takes into account predictable losses and risks arising before the year-end reporting and which prove or disprove matters that existed at the balance sheet date.

Income Statement

General

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 costs

Other external costs include costs relating to the property and administration.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting Policies

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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Skat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og årsregnskabet omfatter således ikke skat af selskabets driftsresultat.

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 in general

Financial income and expenses are recognised in the income statement with the amounts relating to the financial year. Financial income and expenses include interest income and expenses, financial expenses, realized and unrealized gains and losses arising from debt and transactions in foreign currencies and amortization of financial assets and liabilities.

Tax

The Company is not an individual taxpayer, and therefore tax on the Company's operating profit is not included in the financial statements.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting Policies

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

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 afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

Balance Sheet

Tangible fixed assets

Investment properties are measured at fair value equal to the market value of the properties. Changes in fair value are recognised in the income statement.

Properties under construction are measured at cost.

The fair value is determined by using an external valuation performed by a valuation expert or alternatively, based on an accepted valuation method, based on a yield-based model.

When using a yield-based model, the value is calculated on the basis of the investment property's return from operations and an individually fixed requirement for interest.

Subsequent costs are recorded under acquisition costs of investment properties, if it is probable that the company will gain an economic benefit from them. The costs for repairs and current maintenance are recognized in the income statement as incurred.

Profit or loss on disposal of tangible fixed assets is stated at the difference between selling price less selling costs and the carrying amount at the time of sale. Profits or losses are recognised in the income statement.

Accounts receivable

Accounts receivable are measured at amortised cost which usually corresponds to nominal value. The value is reduced by write-down to meet expected losses.

Cash and cash equivalents

The liquid assets include bank balances.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting Policies

Gældsforpligtelser

Gæld til kreditinstitutter indregnes til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til kreditinstitutter vedrørende investeringsjendommen til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

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.

Liabilities

Loans from credit institutions are recognised initially at cost at the date of raising the loan. Subsequently, the loans from credit institutions concerning investment properties are measured at fair value. The change in fair value is recognised in the income statement.

Other liabilities are measured at amortised cost usually equal to nominal value.

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.

Accounts receivable, payable 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 receivable or payable is recognised in the income statement as financial income or expenses.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Income Statement 1 January - 31 December

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Bruttofortjeneste <i>Gross Profit</i>		2.254.082	3.739.947
Regulering til dagsværdi, netto..... <i>Net valuation gains</i>	2	-22.456.392	-7.344.462
Resultat før finansielle poster <i>Loss before financial income and expenses</i>		-20.202.310	-3.604.515
Andre finansielle indtægter..... <i>Other financial income</i>	3	1	8.973
Andre finansielle omkostninger..... <i>Other financial expenses</i>	4	-856.050	-932.874
Årets resultat <i>Profit for the year</i>		-21.058.359	-4.528.416
Forslag til resultatdisponering <i>Proposed distribution of profit</i>			
Overført resultat..... <i>Accumulated profit</i>		-21.058.359	-4.528.416
I alt <i>Total</i>		-21.058.359	-4.528.416

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Aktiver <i>Assets</i>	Note	2016 DKK	2015 DKK
Investeringsejendomme..... <i>Investment properties</i>		44.606.400	67.162.500
Materielle anlægsaktiver <i>Tangible fixed assets</i>	5	44.606.400	67.162.500
Anlægsaktiver <i>Fixed Assets</i>		44.606.400	67.162.500
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser..... <i>Trade receivables</i>		1.484.738	1.120.986
Tilgodehavende investorindskud..... <i>Receivable investor deposit</i>	6	915.000	0
Andre tilgodehavender..... <i>Other receivables</i>		4.325.901	3.897.648
Tilgodehavender <i>Accounts receivable</i>		6.725.639	5.018.634
Likvider <i>Cash and cash equivalents</i>		896.585	1.246.950
Omsætningsaktiver <i>Current Assets</i>		7.622.224	6.265.584
Aktiver <i>Assets</i>		52.228.624	73.428.084

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Passiver <i>Equity and liabilities</i>	Note	2016 DKK	2015 DKK
Indskud kommanditister..... <i>Share capital</i>		2.016.200	281.200
Overført resultat..... <i>Retained profit</i>		20.180.953	41.239.312
Egenkapital <i>Equity</i>	7	22.197.153	41.520.512
Kortfristet del af langfristet gæld..... <i>Short-term portion of long-term liabilities</i>	8	26.379.617	28.018.873
Gæld til pengeinstitutter..... <i>Bank debt</i>		2.906.147	2.746.008
Anden gæld..... <i>Other liabilities</i>		745.707	1.142.691
Kortfristede gældsforpligtelser <i>Current liabilities</i>		30.031.471	31.907.572
Gældsforpligtelser <i>Liabilities</i>		30.031.471	31.907.572
Passiver <i>Equity and Liabilities</i>		52.228.624	73.428.084
Eventualposter mv. <i>Contingencies etc.</i>	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Charges and securities</i>	10		

1 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Information on uncertainty with respect to recognition and measurement

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Udviklingen på finans- og ejendomsmarkedene er præget af en stabilisering, ejendomsmarkedet bevæger sig generelt i en positiv retning, men også med stor diversitet og uforudsigelighed, hvilket medfører at der fortsat er en vis usikkerhed knyttet til værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser, herunder specielt til selskabets investeringsejendomme.

During the preparation of the Annual Report, Management makes a number of accounting estimates to value and factor in the Company's assets and liabilities. The development of the financial markets and the real estate markets reflects a stabilization; generally the real estate market moves towards a more positive trend. However, the development also reflects great diversity and unpredictability which implies that the uncertainty related to valuation of the Company's assets and liabilities continues, such as and in particular the Company's investment properties.

Værdiansættelse af ejendomme

Der er en generel usikkerhed omkring opgørelse af dagsværdien på selskabets finske investeringsejendom baseret på administrators og ledelsens værdiberegning, som følge af usikkerheder på det finske ejendomsmarked, samt at der ikke foreligger en ekstern uafhængig vurdering af ejendommen.

Property valuation

There is a general uncertainty in respect of the calculation of the fair value of the Company's Finnish investment property based on Management's valuation as a consequence of uncertainties on the Finnish real estate market, and the fact that no external independent valuation of the property is available.

Selskabets investeringsejendom er værdiansat til DKK 44.606 pr. 31. december 2016, baseret på en intern afkastbaseret værdiansættelsesmodel og et afkastkrav på 8,5%.

The Company's investment property is estimated at DKK 44.606k as at 31 December 2016 based on an internal yield-based valuation method and a required rate of return of 8,5%.

Ændring i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendommen, vil have en direkte indflydelse på værdiansættelsen af ejendommen. Der henvises til følsomhedsanalysen i anlægsnoten.

A change of preconditions primarily forming the basis at the valuation of the property will have direct influence on the valuation of the property. Reference is made to the sensitivity analysis of the fair value of the property in the property note.

Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er udtryk for det gældende markedsniveau.

Management estimates that the fixed fair value of the property is an expression of the current market level.

Noter

Notes

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er opgørelse af ejendommens dagsværdi og finansielle risici, som generelt er påvirket af den usikkerhed, der er på ejendoms- og finansmarkederne.

The Company's activity is subject to a number of risk factors, the most material of which are a statement of the property's fair value and financial risks which are generally affected by the increased uncertainty relating to the properties and financial markets.

Eftersom det er vanskeligt at forudse de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, må det forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med målingen af ejendommens dagsværdi.

As it is difficult to predict the actual properties and market conditions over a number of years, it must be expected that the actual operation will in one or more respects proceed differently, both positively and negatively, from what is presupposed at the measurement of the fair value of the property.

Usikkerhed ved going concern

Selskabets finansielle risici knytter sig primært til finansiering af selskabets ejendom og dermed til risikoen for renteændringer mv., samt endvidere investorenes mulighed for at honorere indbetalingsforpligtelse i takt med at de forfalder.

Uncertainty with respect to going concern

The Company's financial risks primarily relate to financing of the Company's properties and consequently the risk of preliminary termination of the Company's loans, changes in interest rates etc. as well as the investors' ability to meet the payment obligations as they fall due.

Noter

Notes

Selskabets 1. Prioritet i Nordea udløber den 30. september 2017 og selskabets 2. prioritet hos Reviva udløb den 30. december 2014. En forlængelse eller refinansiering af låneaftalerne er en forudsætning for selskabets fortsatte drift. Det er ledelsens forventning, at låneaftalerne kan forlænges på tilsvarende vilkår som det nuværende lån og at selskabet vil kunne fortsætte driften i året 2016

Company's 1st mortgage loan must be renegotiated latest on the 30. June 2015 and the 2nd priority also have to be renegotiated. A continuation of the loan agreements or refinancing of the loans is a precondition for the continued operation of the Company. Management expects that the loan agreement will be continued on terms similar to the existing loan, and that the company will be able to continue operations in 2016.

Der er væsentlig usikkerhed omkring selskabets udlejningssituation. Der er primo 2017 indgået en 3 årig forlængelse med en supermarkeds kæde til en årlig leje på TEUR 190 pr. år. Øvrige lejeindtægter er til årlig genforhandling, hvorfor der kan være usikkerhed omkring den fremtidige indtjening. Indtægten fra hotellet og Caféen er indgået på en omsætningsbestemt leje, der forhandles pt. med en ny operatør til begge lejemaal på vilkår som gør leje mere konstant.

There is considerable uncertainty about the Company's tenancy. At the beginning of 2017, a three-year extension of the lease has been entered into with a supermarket chain at an annual rent of TEUR 190. Other rentals are to be negotiated annually which is why there might be uncertainty about the future profit. The profit from the hotel and the café has been received on a turnover based rent. At the moment, negotiations for both leases are being conducted with a new operator on terms which make the rent more constant.

Ejendommen er i regnskabet værdiansat til under den oprindelige anskaffelsessum.

In the Annual Report, the property has been valued below the original acquisition cost.

For at sikre likviditetsberedskabet og cash flow forventes en investorindbetaling i 2017 på TDKK 800.

Investor payments for 2017 in the order TDKK 800k are a precondition for the continued operation of the Company.

Noter

Notes

	2016	2015
	DKK	DKK
2 Regulering til dagsværdi, netto		
<i>Net valuation gains</i>		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	-22.363.352	-7.403.142
<i>Fair value adjustment of investment properties</i>		
Valutakursreguleringer af investeringsejendomme.....	-192.748	129.642
<i>Foreign exchange adjustment of investment properties</i>		
Valutakursregulering af gæld.....	99.708	-70.962
<i>Foreign exchange adjustment of debt</i>		
	-22.456.392	-7.344.462
3 Andre finansielle indtægter		
<i>Other financial income</i>		
Valutakursregulering, øvrige.....	0	3.708
<i>Foreign exchange adjustment, other</i>		
Renteindtægter i øvrigt.....	1	5.265
<i>Other interest income</i>		
	1	8.973
4 Andre finansielle omkostninger		
<i>Other financial expenses</i>		
Renteomkostninger i øvrigt.....	860.367	932.874
<i>Other interest expenses</i>		
	856.050	932.874

Noter

Notes

5 Investeringsejendomme

Investment properties

	Investerings- ejendomme <i>Investment properties</i>
Kostpris 1. januar 2016.....	51.187.952
<i>Cost 1 January 2016</i>	
Kostpris 31. december 2016.....	51.187.952
<i>Cost 31 December 2016</i>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2016.....	15.974.548
<i>Value adjustment of fair value 1 January 2016</i>	
Årets værdireguleringer.....	-22.556.100
<i>Value adjustments of the year</i>	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2016.....	-6.581.552
<i>Value adjustment of fair value 31 December 2016</i>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....	44.606.400
<i>Carrying amount at 31 December 2016</i>	

Nedenstående oversigt angiver det anvendte afkastkrav og påvirkningen på ejendommens dagsværdi ved ændringer i afkastkravet på henholdsvis +0,5% og -0,5%, hvor øvrige faktorer i dagsværdiberegningen er uændret.

The below survey shows the required rate of return applied and the effect on the fair value of the property in case of changes to the required rate of return of +0,5% and -0,5%, respectively, when other factors of the fair value calculation are unchanged.

	2016	2015
Anvendt afkastkrav i %.....	8,50	8,50
<i>Rate of return applied</i>		

Regulering af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2016 i TDKK som følge af ændring af anvendt afkastkrav:

Fair value adjustment of the property at 31 December 2016 in TDKK due to change of required rate of return applied:

+0,5%	2.789
-0,5%	-2.479

Noter

Notes

	2016		2015
	DKK		DKK
6 Tilgodehavende investorindskud			
<i>Receivable investor deposit</i>			
Tilgodehavende investorindskud.....	1.325.000		0
<i>Receivable investor deposit</i>			
Hensat til tab på investorindskud.....	410.000		0
<i>Devaluation investor deposit</i>			
	915.000		0
7 Egenkapital			
<i>Equity</i>			
	1/1-16	Årets resultat	31/12-16
	DKK	DKK	DKK
	<i>1 January 2016</i>	<i>Profit distribution</i>	<i>31 December 2016</i>
Kommanditkapital.....	13.000.000	0	13.000.000
<i>Share capital</i>			
Heraf ikke indbetalt.....	-12.718.800	2.145.000	-10.573.800
<i>Capital not paid in</i>			
Nedskrivning inv. opkrævning.....	0	-410.000	-410.000
<i>Additions and disposals, mergers and acquisitions</i>			
Indskud kommanditister.....	281.200	1.735.000	2.016.200
<i>Share capital</i>			
Overført resultat.....	41.239.312	-21.058.359	20.180.953
<i>Retained profit</i>			
I alt.....	41.520.512	-19.323.359	22.197.153
<i>Total</i>			

Der er udstedt 100 andele af DKK 130.000.
100 shares of DKK 130.000.

Den eneste fuldt ansvarlige deltager i selskabet er selskabets komplementar ApS Komplementarselskabet Imatra, Finland der som komplementar hæfter direkte og ubegrænset for alle selskabets forpligtelser med hele sin formue.

The only fully liable participant in the Company is the Company's general partner ApS Komplementarselskabet Imatra, Finland, who as the general partner is directly and unlimited liable for all liabilities of the Company with its entire capital.

Noter

Notes

	2016 DKK	2015 DKK
8 Langfristede gældsforpligtelser		
<i>Long-term liabilities</i>		
Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede forpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede forpligtelser.		
<i>Payments due within 1 year are recognised as short-term debt. Other debt is recognised as long-term debt.</i>		
Forpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:		
<i>The debt falls due for payment as specified below:</i>		
Efter 5 år.....	0	0
<i>After 5 years</i>		
Mellem 1 og 5 år.....	0	0
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Langfristet del.....	0	0
<i>Long-term part</i>		
Indenfor 1 år.....	26.379.617	28.018.873
<i>Within 1 year</i>		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....	26.379.617	28.018.873
<i>Carrying amount at 31 December 2016</i>		

9 Eventualposter mv.

Contingencies etc.

Kontraktlige forpligtelser

Kommanditselskabet har indgået selskab- og ejendomsadministrationsaftale med Nectar Management A/S, der tidligst kan ophøre pr. 31. december 2017.

Contractual obligations

The limited partnership has entered into a company administration agreement with Nectar Management A/S which can at the earliest be cancelled at 31 December 2017.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Charges and securities

Til sikkerhed for prioritetsgæld på TDKK 29.286 er der ved ejerpantebrev givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør i alt TDKK 44.606, samt transport i lejeindtægter.

Herudover har 2. prioriteten sikkerhed i kommanditisternes resthæftelse samt transport i likvide beholdninger.

As security for mortgage loans of DKK 29.286k mortgage has been granted through mortgage deed registered to the mortgagor in land and building, the carrying amount of which at 31 December 2016 amounts to DKK 44.606k as well as transfer in insurance.

Moreover, the 2nd mortgage has security in the remaining liability of the limited partners and assignment of cash funds.