

K/S Espoo, Finno

Årsrapport

For perioden

1. 1. 2016 - 31. 12. 2016

12. regnskabsår

(cvr nr. 28 84 09 85)

Godkendt på generalforsamlingen
29. marts 2017



Dirigent

Indhold

	SIDE
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4
Selskabsoplysninger.....	6
Ledelsesberetning.....	7
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11
Egenkapitalforklaring.....	13
Noter.....	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsregnskab for 2016 for K/S Espoo, Finno.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige, ligesom årsregnskabet efter vores opfattelse indeholder de oplysninger der er relevante for at bedømme selskabets økonomiske forhold. Det er derfor vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 6. marts 2017

Bestyrelse:



Henrik Bojer



Jens Winther

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Espoo, Finno.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Espoo, Finno for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder 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 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 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 for 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.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

* Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

* 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 konklusion 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.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 6. marts 2017

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab


CVR-nr: 30 70 02 28



Henrik Reedtz

statsaut. revisor

Selskabsoplysninger



Selskabet	K/S Espoo, Finno c/o NorCap A/S Frederiksborggade 1 1360 København K CVR-nummer: 28 84 09 85 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Revision	ERNST & YOUNG Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4 2000 Frederiksberg
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 29. marts 2017 hos: NorCap A/S Frederiksborggade 1 1360 København K
Bestyrelse	Henrik Bojer Abildgaardsvej 173 2830 Virum Jens Winther Strandvejen 201, 01.tv 2900 Hellerup
Bankforbindelse	Nordea Finland Spar Nord
Hovedaktivitet	Udlejning af fast ejendom

Ledelsesberetning



Selskabets aktivitet og resultat

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Selskabets resultatopgørelse udviser et overskud på t.kr. 648 og selskabets balance, pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på t.kr. 12.889.

Begivenheder efter balancedagen

Selskabet har i februar 2017 modtaget tilsagn fra Nordea i Finland om forlængelse af prioritetslånet frem til 2020. Forhandlinger om de endelige lånebetingelser pågår.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder, samt kommanditselskabets vedtægter.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabets regnskabspraksis er ændret, således at finansielle forpligtelser fra 1. januar 2016 indregnes til amortiseret kostpris mod tidligere dagsværdi.

I overensstemmelse med overgangsbestemmelserne i årsregnskabsloven udstedt den 15. december 2015 anses den indregnede dagsværdi af finansielle forpligtelser i årsrapporten for det sidste regnskabsår som ny kostpris for forpligtelserne.

Sammenligningstal for 2015 i balancen og resultatopgørelsen er derfor ikke tilpasset. Bortset fra ovennævnte er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år

Der er i øvrigt anvendt nedenstående vurderingsprincipper :

Mellemværender i udenlandsk valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs.

Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser (7,4344 Euro). Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter opkrævet leje ved udlejning af ejendommen. Opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger m.v. optages i balancen.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikringer og vedligeholdelse i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af fællesregnskabet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ledelse og administration af selskabet m.v.

Værdireguleringer

Værdireguleringer omfatter årets regulering af ejendom og renteswap til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Balancen

Investeringsejendom

Investeringsejendommen værdiansættes til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen i samarbejde med rådgivere i ejendomsbranchen.

Målingen sker på baggrund af en afkastbaseret 10-årig cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af ejendommen tilbagediskonteres. De enkelte års cash flow kapitaliseres med et fastsat markedsbaseret afkastkrav. Indtægterne er dels baseret på eksisterende lejekontrakter dels på skøn over fremtidige lejeindtægter baseret på administrators registreringer, markedskendskab samt indhentede statistikker m.v. Driftsomkostningerne er baseret på historiske erfaringer herunder ejendommens aktuelle stand m.v.

Tilgodehavender

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

Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld samt anden gæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenue efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Renteswap anvendt til afdækning af renterisiko måles til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer".

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede selskaber samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

Skat

Regnskabet indeholder ikke skat, idet kommanditselskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt. De enkelte kommanditister medtager resultatet fra kommanditselskabet i deres respektive indkomstopgørelser.

Resultatfordeling og andel i egenkapital

Årets resultat samt balanceposter er fordelt blandt kommanditisterne i forhold til deres andel af kommanditkapitalen.

Resultatoppgørelse

1. januar 2016 - 31. december 2016	Note	2016 kr.	2015 t.kr.
Lejeindtægter		2.966.134	2.983
Driftsomkostninger		-155.865	-282
Andre eksterne omkostninger		-45.441	-31
Bruttofortjeneste		2.764.828	2.670
Værdireguleringer	1	-1.098.584	-2.200
Resultat før finansielle poster		1.666.244	470
Finansieringsindtægter		112.854	1
Finansieringsomkostninger		-1.130.979	-1.299
Årets resultat		648.119	-828
Resultatdisponering			
Årets resultat		648.119	-828
Overført fra tidligere år		9.741.137	10.569
Til disposition		10.389.256	9.741
Fordeles således:			
Overført resultat		10.389.256	9.741
Disponeret		10.389.256	9.741

Balance

Pr. 31. december 2016	Note	2016 kr.	2015 t.kr.
AKTIVER			
Langfristede aktiver			
Langfristede aktiver			
Investeringsejendomme	1/3	<u>41.131.898</u>	<u>42.913</u>
Langfristede aktiver		<u>41.131.898</u>	<u>42.913</u>
LANGFRISTEDE AKTIVER I ALT		<u>41.131.898</u>	<u>42.913</u>
Kortfristede aktiver			
Lejetilgodehavender		45.137	85
Tilgodehavender		<u>119.665</u>	<u>80</u>
Tilgodehavender		<u>164.802</u>	<u>165</u>
Likvide beholdninger		<u>115.038</u>	<u>320</u>
KORTFRISTEDE AKTIVER I ALT		<u>279.840</u>	<u>485</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>41.411.738</u></u>	<u><u>43.398</u></u>

Balance

Pr. 31. december 2016	Note	2016 kr.	2015 t.kr.
PASSIVER			
Egenkapital			
(Den tegnede kommanditkapital udgør kr. 5.000.000)			
Optrævet del af kommanditkapitalen		2.500.000	2.500
Overført resultat i alt		10.389.256	9.741
EGENKAPITAL I ALT		12.889.256	12.241
Forpligtelser			
Langfristede forpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	4	0	22.820
Langfristede forpligtelser		0	22.820
Kortfristede forpligtelser			
Prioritetsgæld		22.055.526	554
Gæld til pengeinstitutter		5.937.815	7.175
Anden gæld		529.141	608
Kortfristede forpligtelser		28.522.482	8.337
FORPLIGTELSE I ALT		28.522.482	31.157
PASSIVER I ALT		41.411.738	43.398
Personaleforhold	2		
Sikkerhedsstillelser	5		
Andre forpligtelser	6		
Nærtstående parter	7		

Egenkapitalforklaring

	2016 kr.	2015 t.kr.
Opkrævet del af kommanditkapital primo	<u>2.500.000</u>	<u>2.500</u>
Opkrævet del af kommanditkapital ultimo	<u>2.500.000</u>	<u>2.500</u>
Overført resultat tidligere år	9.741.137	10.569
Overført af årets resultat	<u>648.119</u>	<u>-828</u>
Overført resultat i alt	<u>10.389.256</u>	<u>9.741</u>
Egenkapital i alt	<u><u>12.889.256</u></u>	<u><u>12.241</u></u>

Noter til årsrapporten

	2016	2015
	kr.	t.kr.

1 Værdireguleringer

Nedskrivning af ejendom	-1.781.102	-2.774
Dagsværdireg. af prioritetsgæld, gevinst	<u>682.518</u>	<u>574</u>
Værdireguleringer	<u><u>-1.098.584</u></u>	<u><u>-2.200</u></u>
Ved fastlæggelse af dagsværdien for ejendommen er følgende forrentningskrav anvendt:		
	<u>8,00%</u>	<u>7,50%</u>

2 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

Der er ikke udbetalt vederlag til bestyrelsen.

Noter til årsrapporten

	2016	2015
	kr.	t.kr.
3 Investeringsejendomme		
Saldo pr. 1/1 2016	41.041.713	41.042
Årets tilgang, bygning	0	0
Årets afgang, bygning	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris pr. 31/12 2016	<u>41.041.713</u>	<u>41.042</u>
Opskrivninger		
Opskrivninger pr. 1/1 2016	1.871.287	4.645
Tilbageførte opskrivninger	<u>-1.781.102</u>	<u>-2.774</u>
Opskrivninger pr. 31/12 2016	<u>90.185</u>	<u>1.871</u>
Værdiregulering pr. 31/12 2016	<u>90.185</u>	<u>1.871</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2016	<u><u>41.131.898</u></u>	<u><u>42.913</u></u>

Selskabets ejendom er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis målt til markedsværdi ved anvendelse af afkastbaseret 10-årig cash flow-model. Afkastet for investeringsejendommen fremgår af note 1. Beregningen er baseret på lejeindtægter i 2017 på 3.043.000 kr. og driftsudgifter på 52.000 kr.

Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

Der er forudsat en inflation på 2 % p.a. og et afkast på 8 %. På baggrund af markedets indikative afkastkrav jfr. markedsrapporter samt lejekontrakternes løbetid, skønnes dette afkastkrav at være retsvisende for ejendommens markedsværdi.

Noter til årsrapporten

4 Gældsforpligtigelse

Prioritetslånet i udløber i april 2017. Nordea har i februar 2017 givet et tilsagn om forlængelse til april 2020.

5 Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.kr. 41.412 samt ikke indbetalte andel af kommanditkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

6 Andre forpligtelser

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapport og noter.

7 Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse:

K/S Espoo, Finno har ingen nærtstående parter med bestemmende indflydelse.

Øvrige nærtstående parter som K/S Espoo, Finno har haft transaktioner med i regnskabsåret: Mellemregning med Espoo, Finno 2006 ApS.

Alle transaktioner er foregået på markedsmæssige vilkår.