

K/S Espoo, Finno

C/O Thomas Junker Guldborg
Frederiksberg Alle 60A, 1.
1820 Frederiksberg C

CVR-nr. 28840985

Årsrapport for 2023

19. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 10-04-2024

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

K/S Espoo, Finno

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 for K/S Espoo, Finno.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 10-04-2024

Bestyrelse

Henrik Bojer
Formand

Thomas Junker Guldborg
Medlem

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Espoo, Finno

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Espoo, Finno for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2023, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 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".

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 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.

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 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.

Vi kommunikerer med den øverste 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.

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 10-04-2024

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30700228

Henrik Reedtz
Statsautoriseret revisor
mne24830

K/S Espoo, Finno

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	K/S Espoo, Finno C/O Thomas Junker Guldborg Frederiksberg Alle 60A, 1. 1820 Frederiksberg C CVR-nr.: 28840985 Stiftelsesdato: 03-06-2005 Hjemsted: Frederiksberg Regnskabsår: 01-01-2023 - 31-12-2023
Bestyrelse	Henrik Bojer Thomas Junker Guldborg
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg CVR-nr.: 30700228
Pengeinstitut	Nordea Finland og Spar Nord

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 udviser et resultat på kr. 205.618, og selskabets balance pr. 31-12-2023 udviser en balancesum på kr. 43.339.634, og en egenkapital på kr. 29.359.850.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for K/S Espoo, Finno for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C, samt kommanditselskabets vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Mellemværender i udenlands 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 (EUR 7,4532). 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.

Skat

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

Balancen

Investerings ejendom

Investerings ejendommen værdiansættes til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultat.

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

Målingen sker på baggrund af 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 mv.

Driftsomkostningerne er baseret på historiske erfaringer herunder ejendommens aktuelle stand m.v.

Tilgodehavender

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

Resultatfordeling og andel i egenkapital

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

Anvendt regnskabspraksis

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. 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.

Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Lejeindtægter		3.693.782	3.403.017
Driftsomkostninger		-296.458	-194.549
Andre eksterne omkostninger		-414.486	-448.204
Bruttoresultat		2.982.838	2.760.264
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver	1	-2.009.298	3.668.340
Driftsresultat		973.540	6.428.604
Andre finansielle indtægter		6.999	0
Finansielle omkostninger		-774.921	-468.527
Resultat før skat		205.618	5.960.077
Årets resultat		205.618	5.960.077
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		205.618	5.960.077
Resultatdisponering		205.618	5.960.077

K/S Espoo, Finno

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	42.904.042	44.913.340
Materielle anlægsaktiver		42.904.042	44.913.340
Anlægsaktiver		42.904.042	44.913.340
Andre tilgodehavender		206.075	147.221
Tilgodehavender		206.075	147.221
Likvide beholdninger		229.517	353.286
Omsætningsaktiver		435.592	500.507
Aktiver		43.339.634	45.413.847

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Passiver			
Kommanditistkapital		2.500.000	2.500.000
Overført resultat		26.859.850	26.654.232
Egenkapital		29.359.850	29.154.232
Gæld til realkreditinstitutter	3	10.434.480	11.898.400
Langfristede gældsforpligtelser		10.434.480	11.898.400
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.490.640	1.487.300
Gæld til banker		1.450.937	2.258.388
Anden gæld		603.727	615.527
Kortfristede gældsforpligtelser		3.545.304	4.361.215
Gældsforpligtelser		13.979.784	16.259.615
Passiver		43.339.634	45.413.847
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		
Personaleomkostninger	6		
Nærtstående parter	7		

K/S Espoo, Finno

Egenkapitaloppgørelse

	Kommanditist	Overført	
	kapital	resultat	I alt
Egenkapital 01-01-2023	2.500.000	26.654.232	29.154.232
Årets resultat	0	205.618	205.618
Egenkapital 31-12-2023	2.500.000	26.859.850	29.359.850

Noter

	2023 kr.	2022 kr.
1. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Opskrivning af ejendom	0	-3.668.340
Nedskrivning af ejendom	2.009.298	0
	2.009.298	-3.668.340

Ved fastlæggelse af dagsværdien for ejendommen er følgende forrentningskrav anvendt:

9,00% 8,50%

2. Investeringsejendomme

Kostpris primo	41.041.714	41.041.714
Kostpris ultimo	41.041.714	41.041.714
Opskrivninger primo	5.413.340	1.745.000
Årets opskrivninger	0	3.668.340
Opskrivninger ultimo	5.413.340	5.413.340
Af- og nedskrivninger primo	-1.541.714	-1.541.714
Årets afskrivninger	-2.009.298	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-3.551.012	-1.541.714
Regnskabsmæssig værdi ultimo	42.904.042	44.913.340

Investeringsejendommen omfatter en retail-ejendom på 2450 m², beliggende Martinkuja 14, Espoo Finno Finland. Investeringsejendommen er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis målt til markedsværdi ved anvendelse af afkastbaseret 10-årig cash flow-model.

Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

Der er forudsat en inflation på 2 % p.a. og et afkast på 9 %. Lejeindtægter er baseret på indgåede kontrakter. Vedligeholdelsesomkostninger er baseret på historisk realiserede omkostninger.

3. Gældsforpligtelse

	Forfald efter 1 år kr.	Forfald indenfor 1 år kr.	Forfald efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	10.434.480	1.490.640	
	10.434.480	1.490.640	

4. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

Noter

6. Personaleomkostninger

Der har ikke været ansatte i årets løb.
Der er ikke udbetalt vederlag til bestyrelsen.

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.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Thomas Junker Guldborg

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: K/S Espoo, Finno

Serienummer: 91de8846-9d84-4c47-80c0-6bf7874795b0

IP: 87.54.xxx.xxx

2024-04-10 07:04:41 UTC



Henrik Bojer

Bestyrelsesformand

På vegne af: K/S Espoo, Finno

Serienummer: ac3eb1a9-9b71-4745-8714-f2f6d8bc25d2

IP: 80.197.xxx.xxx

2024-04-10 09:29:54 UTC



Henrik Reedtz Petersen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsautoriseret Revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 3b6e48a7-2646-4cac-bb32-eea55c75648c

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-10 10:58:59 UTC



Penneo dokumentnøgle: PELDI-ZKO5V-ULQ2L-D8EK2-WQY8X-71GIL

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**