

**Grant Thornton**  
Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45  
2100 København Ø  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

# **K/S Sveitsin Portaali, Finland**

c/o Nectar Asset Management, Regnbuepladsen 5 4, 1550 København V

**CVR-nr. 29 53 58 25**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den *2/5-2018*



Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for K/S Sveitsin Portaali, Finland.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. marts 2018

### Bestyrelse

  
Frank Engel Rasmussen

  
Ole Schmidt Pedersen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til i K/S Sveitsin Portaali, Finland**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Sveitsin Portaali, 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.

#### **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.

#### **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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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.
- 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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.

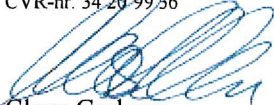
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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 21. marts 2018

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36



Claus Carlsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 23451

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K/S Sveitsin Portaali, Finland c/o Nectar Asset Management Regnbuepladsen 5 4 1550 København V
	CVR-nr.: 29 53 58 25
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Frank Engel Rasmussen Ole Schmidt Pedersen
<b>Komplementar</b>	ApS Komplementarselskabet Sveitsin Portaali, Finland
<b>Administrator</b>	Nectar Asset Management
<b>Revision</b>	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Kommanditselskabets aktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Investeringsejendommen måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Som grundlag for opgørelsen har ledelsen indhentet indikationer af markedsmæssige afkast af tilsvarende ejendomme. Ud fra et markedsbaseret afkastkrav på 7,5 % er dagsværdien for ejendommen 49,9 mio. kr. Ændring af afkastkravet i opadgående retning med 0,25 % vil påvirke ejendommen med ca. 1;7 mio. kr.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 3.543.120 mod 3.580.124 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.533.237 mod 1.398.138 sidste år. Udviklingen skal sammenholdes med, at selskabet i årsrapporten for 2016 forventede en bruttofortjeneste for 2017 i niveauet og et ordinært resultat efter skat på. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.



**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>3.543.120</b>	<b>3.580.124</b>
Andre finansielle indtægter	0	140.652
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-2.080.233</u>	<u>-2.134.368</u>
<b>Ordinært resultat</b>	<b>1.462.887</b>	<b>1.586.408</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>70.350</u>	<u>-188.270</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>1.533.237</u></b>	<b><u>1.398.138</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	<u>1.533.237</u>	<u>1.398.138</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>1.533.237</u></b>	<b><u>1.398.138</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
1	Investeringsejendomme	<u>49.880.830</u>	<u>49.810.480</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>49.880.830</u>	<u>49.810.480</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>49.880.830</u></b>	<b><u>49.810.480</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	<u>22.615</u>	<u>19.059</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>22.615</u>	<u>19.059</u>
	Likvide beholdninger	<u>990.509</u>	<u>53.711</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.013.124</u></b>	<b><u>72.770</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>50.893.954</u></b>	<b><u>49.883.250</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
2	Kontant andel af stamkapital	2.223.501	2.223.501
3	Overført resultat	11.277.165	8.856.540
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>13.500.666</u></b>	<b><u>11.080.041</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til kreditinstitutter	33.273.471	35.555.642
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>33.273.471</u>	<u>35.555.642</u>
4	Gældsforpligtelser	1.658.940	1.656.600
	Gæld til pengeinstitutter	1.719.403	1.264.286
	Anden gæld	741.474	326.681
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.119.817</u>	<u>3.247.567</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>37.393.288</u></b>	<b><u>38.803.209</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>50.893.954</u></b>	<b><u>49.883.250</u></b>
<b>5</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2017	44.450.060	44.450.060
<b>Kostpris 31. december 2017</b>	<b>44.450.060</b>	<b>44.450.060</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2017	5.360.420	5.548.690
Omregning til valutakurs 31. december 2017	70.350	-167.522
Årets regulering til dagsværdi	0	-20.748
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2017</b>	<b>5.430.770</b>	<b>5.360.420</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b>49.880.830</b>	<b>49.810.480</b>
<b>Ejendomsværdi EUR</b>	<b>6.700.000</b>	<b>6.700.000</b>

Ved opgørelse af afkastet for den enkelte ejendom tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendomme. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocent lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	7,5
------------------------------------	-----

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsats har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,25 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 1.979 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 13.501 t.kr. til 11.752 t.kr.

**Noter**

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>		
<b>2. Kontant andel af stamkapital</b>				
Kontant andel af stamkapital 1. januar 2017	<u>2.223.501</u>	<u>2.223.501</u>		
	<b><u>2.223.501</u></b>	<b><u>2.223.501</u></b>		
Den hertil svarende stamkapital udgør				
80 kommanditanparter á DKK 178.600	<u>14.288.000</u>	<u>14.288.000</u>		
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør	<u>168.758</u>	<u>138.501</u>		
<b>3. Overført resultat</b>				
Overført resultat 1. januar 2017	8.856.540	6.538.016		
Årets overførte overskud eller underskud	1.533.237	1.398.138		
Regulering SWAP	<u>887.388</u>	<u>920.386</u>		
	<b><u>11.277.165</u></b>	<b><u>8.856.540</u></b>		
<b>4. Gældsforpligtelser</b>				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2017</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2016</u>
Gæld til kreditinstitutter	<u>1.658.940</u>	<u>23.499.016</u>	<u>34.932.411</u>	<u>37.212.242</u>
	<b><u>1.658.940</u></b>	<b><u>23.499.016</u></b>	<b><u>34.932.411</u></b>	<b><u>37.212.242</u></b>
<b>5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 34,9 mio.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 49,9 mio.kr.				

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for K/S Sveitsin Portaali, Finland er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

#### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

#### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Balancen

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav, som er vurderet af kyndige inden for ejendomsbranchen, hvilket danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.