

---

# ***K/S Savontie***

Milnersvej 43, DK-3400 Hillerød

## **Årsrapport for 1. januar - 31. december 2019**

*Annual Report for 1 January - 31 December 2019*

---

CVR-nr. 29 83 24 71

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 2 /4 2020

*The Annual Report was  
presented and adopted at  
the Annual General  
Meeting of the Company  
on 2 /4 2020*

Erik Stannow  
Dirigent  
*Chairman of the General  
Meeting*



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

## Contents

Side  
Page

### **Påtegninger**

#### ***Management's Statement and Auditor's Report***

Ledelsespåtegning 1  
*Management's Statement*

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2  
*Independent Auditor's Report*

### **Selskabsoplysninger**

#### ***Company Information***

Selskabsoplysninger 7  
*Company Information*

Ledelsesberetning 8  
*Management's Review*

### **Årsregnskab**

#### ***Financial Statements***

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 10  
*Income Statement 1 January - 31 December*

Balance 31. december 11  
*Balance Sheet 31 December*

Egenkapitalopgørelse 13  
*Statement of Changes in Equity*

Noter til årsregnskabet 14  
*Notes to the Financial Statements*

# Ledelsespåtegning

## *Management's Statement*

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for K/S Savontie.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 2. april 2020  
*Hellerup, 2 April 2020*

### **Bestyrelse** *Board of Directors*

Erik Stannow  
formand  
*Chairman*

Henrik Frisch

Keld Pedersen

Michael Gregersen

The Board of Directors has today considered and adopted the Annual Report of K/S Savontie for the financial year 1 January - 31 December 2019.

The Annual Report is prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion the Financial Statements give a true and fair view of the financial position at 31 December 2019 of the Company and of the results of the Company operations for 2019.

In our opinion, Management's Review includes a true and fair account of the matters addressed in the Review.

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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Independent Auditor's Report

Til kommanditisterne i K/S Savontie

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Savontie for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

### 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 regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i regnskabet, hvoraf fremgår, at der i en periode kan være behov for henstand med lejebetaling til lejer, grundet COVID-19, som kan medføre behov for udsættelse af selskabets afdrag over for selskabets

To the of K/S Savontie

### Opinion

In our opinion, the Financial Statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2019 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2019 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

We have audited the Financial Statements of K/S Savontie for the financial year 1 January - 31 December 2019, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including a summary of significant accounting policies ("the Financial Statements").

### Basis for opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs) and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Auditor's responsibilities for the audit of the Financial Statements" section of our report. We are independent of the Company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) and the additional requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

### Material Uncertainty Related to Going Concern

We refer to note 1 to the Financial Statements disclosing that, due to the COVID-19 outbreak, it may be necessary for the tenant to defer the rent payment for a certain period, which may mean that the Company will need to defer its repayments to

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

kreditgivere. Ledelsen er i dialog med kreditgiverne herom og forventer en positiv tilkendegivelse heraf såfremt det bliver nødvendigt. Dette medfører, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

### **Ledelsens ansvar for regnskabet**

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 regnskab uden væ-

creditors. Management is currently discussing such deferral with its creditors and expects a positive response should the need arise. Consequently, material uncertainty exists which may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern.

### **Statement on Management's Review**

Management is responsible for Management's Review.

Our opinion on the Financial Statements does not cover Management's Review, and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with our audit of the Financial Statements, our responsibility is to read Management's Review and, in doing so, consider whether Management's Review is materially inconsistent with the Financial Statements or our knowledge obtained during the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

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

Based on the work we have performed, in our view, 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 in Management's Review.

### **Management's responsibilities 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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

sentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og

of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the Financial Statements, Management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting in preparing the Financial Statements unless Management either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

### **Auditor's responsibilities for the audit of 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 judgement and maintain professional scepticism 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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

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 til-sidesættelse 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 regnskabet 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 regnskabet 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 længe kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på

to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.

- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.
- Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the Financial Statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the Financial Statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and contents of the Financial Statements, including the disclosures, and whether the Financial Statements represent the underlying transactions

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

and events in a manner that gives a true and fair view.

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.

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.

Hellerup, den 2. april 2020

*Hellerup, 2 April 2020*

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Maj-Britt Nørskov Nannestad  
statsautoriseret revisor  
*State Authorised Public Accountant*  
mne32198

Michael Blom  
statsautoriseret revisor  
*State Authorised Public Accountant*  
mne32797



# Selskabsoplysninger

## Company Information

**Selskabet**  
*The Company*

K/S Savontie  
Milnersvej 43  
DK-3400 Hillerød

CVR-nr.: 29 83 24 71  
*CVR No:*  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
*Financial period: 1 January - 31 December*  
Hjemstedskommune: Hillerød  
*Municipality of reg. office: Hillerød*

**Komplementar**  
*Responsible owner*

ApS Savontie Komplementar

**Bestyrelse**  
*Board of Directors*

Erik Stannow, formand (*Chairman*)  
Henrik Frisch  
Keld Pedersen  
Michael Gregersen

**Revision**  
*Auditors*

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
DK-2900 Hellerup

# Ledelsesberetning

## Management's Review

### Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Ollilanojankatu 2, 84100 Ylivieska, Finland.

### Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et underskud på DKK 11.752.337, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på DKK 32.355.100.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Kommanditselskabet ejer 490 egne andele, som er tilbagetaget fra en række investorer. Andelene er erhvervet i 2019 samt i tidligere år.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på baggrund af en DCF beregning. Den indregnede værdi kan således afvige fra den faktiske handelsværdi.

Vi henviser til note 3 for forudsætningerne for beregningen.

### Key activities

The main activity of the Company is to hire out the property located at Ollilanojankatu 2, 84100 Ylivieska, Finland.

### Development in the year

The income statement of the Company for 2019 shows a loss of DKK 11,752,337, and at 31 December 2019 the balance sheet of the Company shows equity of DKK 32,355,100.

Management considers the results for the year satisfactory.

The limited partnership holds 490 own shares taken back from a number of investors. The shares were acquired in 2019 and in previous years.

### Uncertainty relating to recognition and measurement

Investment properties are measured at fair value. The fair value has been calculated based on a DCF model. Thus, the recognised value may differ from the actual market value.

We refer to note 3 with respect to the calculation assumptions.

# Ledelsesberetning

## *Management's Review*

### **Begivenheder efter balancedagen**

Påvirkningen af COVID-19 med mange regeringer, som har valgt at lukke grænserne vil have en stor påvirkning på verdens økonomien. Selskabets ledelse anser påvirkningen af COVID-19 som en efterfølgende begivenhed efter balancedagen pr. 31. december 2019, hvorfor den anses for værende en ikke-regulerende begivenhed. Som konsekvens heraf, er værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom 31. december 2019 baseret på forventninger, som kan afvige fra de forventninger ledelsen har til værdien på tidspunktet for godkendelse af årsrapporten. På nuværende tidspunkt er det ikke muligt, at vurdere effekten af COVID-19 for årsrapporten 2020.

### **Subsequent events**

The implications of COVID-19 with many governments across the world deciding to "close down their countries" will have great impact on the global economy. Management considers the implications of COVID-19 a subsequent event occurred after the balance sheet date (31 December 2019), which is therefore a non-adjusting event to the Company. In consequence, the valuation of the company's investment property at 31 December 2019 is based on assumptions which may differ from Management expectations at the time of adoption of the Annual Report. At this time, it is not possible to assess the effect of Covid-19 on the 2020 Financial statements.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

### Income Statement 1 January - 31 December

	Note	2019 DKK	2018 DKK
<b>Nettoomsætning</b> <i>Revenue</i>		<b>19.462.740</b>	<b>19.205.651</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver <i>Value adjustments of assets held for investment</i>		-25.951.299	879.800
Andre eksterne omkostninger <i>Other external expenses</i>		-565.736	-450.419
<b>Bruttoresultat</b> <i>Gross profit/loss</i>		<b>-7.054.295</b>	<b>19.635.032</b>
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>		-4.698.042	-4.730.411
<b>Resultat før skat</b> <i>Profit/loss before tax</i>		<b>-11.752.337</b>	<b>14.904.621</b>
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>		0	0
<b>Årets resultat</b> <i>Net profit/loss for the year</i>		<b>-11.752.337</b>	<b>14.904.621</b>

## Resultatdisponering

### Distribution of profit

#### Forslag til resultatdisponering

##### Proposed distribution of profit

Overført resultat <i>Retained earnings</i>		-11.752.337	14.904.621
		<b>-11.752.337</b>	<b>14.904.621</b>

## Balance 31. december

### Balance Sheet 31 December

#### Aktiver

#### Assets

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>		195.128.000	221.032.080
<b>Materielle anlægsaktiver</b> <i>Property, plant and equipment</i>	3	<b>195.128.000</b>	<b>221.032.080</b>
<b>Anlægsaktiver</b> <i>Fixed assets</i>		<b>195.128.000</b>	<b>221.032.080</b>
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		21.074	1.735.713
<b>Tilgodehavender</b> <i>Receivables</i>		<b>21.074</b>	<b>1.735.713</b>
<b>Likvide beholdninger</b> <i>Cash at bank and in hand</i>		<b>1.579.573</b>	<b>540.475</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> <i>Current assets</i>		<b>1.600.647</b>	<b>2.276.188</b>
<b>Aktiver</b> <i>Assets</i>		<b>196.728.647</b>	<b>223.308.268</b>

## Balance 31. december

### Balance Sheet 31 December

#### Passiver

##### Liabilities and equity

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital <i>Share capital</i>		29.605.928	29.605.928
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		2.749.172	14.501.509
<b>Egenkapital</b> <b>Equity</b>		<b>32.355.100</b>	<b>44.107.437</b>
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>		141.149.693	157.980.439
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> <b>Long-term debt</b>	4	<b>141.149.693</b>	<b>157.980.439</b>
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>	4	15.536.976	12.881.093
Kreditinstitutter <i>Credit institutions</i>		2.746.597	3.549.942
Anden gæld <i>Other payables</i>		1.946.623	1.842.756
Periodeafgrænsningsposter <i>Deferred income</i>		2.993.658	2.946.601
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> <b>Short-term debt</b>		<b>23.223.854</b>	<b>21.220.392</b>
<b>Gældsforpligtelser</b> <b>Debt</b>		<b>164.373.547</b>	<b>179.200.831</b>
<b>Passiver</b> <b>Liabilities and equity</b>		<b>196.728.647</b>	<b>223.308.268</b>
Going concern	1		
Begivenheder efter balancedagen <i>Subsequent events</i>	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	5		
Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting Policies</i>	6		

## Egenkapitalopgørelse

### Statement of Changes in Equity

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	<u>Share capital</u>	<u>Retained earnings</u>	<u>Total</u>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	29.605.928	14.501.509	44.107.437
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	-11.752.337	-11.752.337
<b>Egenkapital 31. december</b> <b><i>Equity at 31 December</i></b>	<b>29.605.928</b>	<b>2.749.172</b>	<b>32.355.100</b>

Stamkapitalen udgør 1.260 kommanditanparter af kr. 100.000 i alt kr. 126.000.000.

Kommanditselskabet ejer 490 egne andele á kr. 100.000, som er tilbagetaget fra en række investorer. Andelene er erhvervet i 2019 samt i tidligere år.

*The original share capital consists of 1,260 limited partnership shares of DKK 100,000 each totalling DKK 126,000,000.*

*The limited partnership holds 490 own shares taken back from a number of investors. The shares were acquired in 2019 and in previous years.*

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 1 Going concern

Selskabet har alene en lejer som driver et varehus med et bredt produktsortiment, der spænder fra gør det selv produkter, over fritidsprodukter til dyremad mm. Selskabet driver også en webshop, der har hovedlager i selskabets ejendom. Endelig er der enkelte underlejere i ejendommen. Lejerens indtjening er påvirket af faldende indtjening grundet COVID-19. Det er selskabets ledelses forventning, at dette fald i indtjening er forbigående og vil normaliseres efter COVID-19 krisen. Der kan i en periode være behov for henstand med lejebetaling til lejer som kan medføre behov for udsættelse af selskabets afdrag over for selskabets kreditgivere. Ledelsen er i dialog med kreditgiverne herom og forventer en positiv tilkendegivelse heraf såfremt det bliver nødvendigt. Herunder vil selskabets ledelse i nødvendigt omfang vurdere mulighederne for anvendelse af de enkeltes landes kompensationsmuligheder i forbindelse med COVID-19.

Ovenstående forhold indikerer imidlertid, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften.

*The Company has only one tenant who operates a department store carrying a broad product range from DIY products over leisure products to pet food, etc. The Company also operates a web shop with central storage at the Company's property. Finally, there are a few subtenants of the property. The tenant's earnings are declining due to the COVID-19 outbreak. Company Management expects the earnings decline to be temporary and earnings to normalise after the COVID-19 crisis. It may be necessary for the tenant to defer the rent payment for a certain period, which may mean that the Company will need to defer its repayments to creditors. Management is currently discussing such deferral with its creditors and expects a positive response should the need arise. Moreover, if necessary, Company Management will assess the possibilities of applying the compensation options of the individual countries in connection with COVID-19.*

*The above circumstances do, however, indicate that material uncertainty exists which may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern.*

### 2 Begivenheder efter balancedagen

#### Subsequent events

Påvirkningen af COVID-19 med mange regeringer, som har valgt at lukke grænserne vil have en stor påvirkning på verdens økonomien. Selskabets ledelse anser påvirkningen af COVID-19 som en efterfølgende begivenhed efter balancedagen pr. 31. december 2019, hvorfor den anses for værende en ikke-regulerende begivenhed. Som konsekvens heraf, er værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom 31. december 2019 baseret på forventninger, som kan afvige fra de forventninger ledelsen har til værdien på tidspunktet for godkendelse af årsrapporten. På nuværende tidspunkt er det ikke muligt, at vurdere effekten af COVID-19 for årsrapporten 2020.



## Noter til årsregnskabet

### Notes to the Financial Statements

#### 2 Begivenheder efter balancedagen (fortsat)

*Subsequent events (continued)*

The implications of COVID-19 with many governments across the world deciding to "close down their countries" will have great impact on the global economy. Management considers the implications of COVID-19 a subsequent event occurred after the balance sheet date (31 December 2019), which is therefore a non-adjusting event to the Company. In consequence, the valuation of the company's investment property at 31 December 2019 is based on assumptions which may differ from Management expectations at the time of adoption of the Annual Report. At this time, it is not possible to assess the effect of Covid-19 on the 2020 Financial statements.

#### 3 Aktiver der måles til dagsværdi

*Assets measured at fair value*

	Investerings- ejendomme <i>Investment proper- ties</i>
	DKK
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>	267.345.712
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	<u>267.345.712</u>
Værdireguleringer 1. januar <i>Value adjustments at 1 January</i>	-46.313.632
Valutakursregulering <i>Exchange adjustment</i>	62.714
Årets værdireguleringer <i>Revaluations for the year</i>	-25.966.794
Værdireguleringer 31. december <i>Value adjustments at 31 December</i>	<u>-72.217.712</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> <i>Carrying amount at 31 December</i>	<b><u>195.128.000</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

*Assets measured at fair value*

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

*Assumptions underlying the determination of fair value of investment properties*

Selskabets investeringsejendom er 100 % kommerciel og anvendes som shoppingcenter og lager for en webshop.

Ejendommen er beliggende i Finland og udlejes til en enkelt lejer.

Investeringsejendommen måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker. Ejendommens værdi er baseret på en DCF model, der tager udgangspunkt i det forventede resultat på ejendommen i form af lejeindtægter samt omkostninger til at drive ejendommen.

Grundlaget for beregningen er ejendommens forventede indtjening på et 8 årigt budget.

Stigningen i lejen er estimeret til 0 % i budgetperioden og ledige kvm. er estimeret til mellem 0,0 - 5,0 % i budgetperioden.

Forventede driftsomkostninger er estimeret til en stigning på 1,0 %.

Tilbagediskonteringsraten er fastsat til 7,4 i budgetperioden. Raten for terminalperioden udgør 6,4 %.

*The Company's investment property is 100% commercial and used as a shopping centre and inventory for a webshop.*

*The property is located in Finland and is hired out to one single lessee.*

*The investment property is measured at fair value. The fair value is calculated by using generally accepted valuation methods. The value of the property is based on a DCF model based on the expected results of the property in the form of rental income and property operating costs.*

*The basis for the calculation is the expected earnings of the property based on a 8-year budget.*

*The rent is estimated to increase by 0 % in the budget period, and idle square metres are estimated at between 0.0 and 5.0 % in the budget period. Expected operating costs are estimated to increase by 1.0 %.*

*The discount rate has been fixed at 7.4 in the budget period. The terminal period rate amounts to 6.4 %.*

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

#### Long-term debt

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

*Payments due within 1 year are recognised in short-term debt. Other debt is recognised in long-term debt.*

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

*The debt falls due for payment as specified below:*

	2019	2018
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
<b>Mortgage loans</b>		
Mellem 1 og 5 år	141.149.693	157.980.439
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Langfristet del	141.149.693	157.980.439
<i>Long-term part</i>		
Inden for 1 år	15.536.976	12.881.093
<i>Within 1 year</i>		
	<b>156.686.669</b>	<b>170.861.532</b>

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

	2019 DKK	2018 DKK
<b>5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b> <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b> <i>Charges and security</i>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter: <i>The following assets have been placed as security with mortgage credit institutes:</i>		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på <i>Land and buildings with a carrying amount of</i>	221.103.120	221.032.080
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for : <i>The following assets have been placed as security with:</i>		
For 1. prioritetsgæld hos Aareal Bank er stillet følgende sikkerheder:		
<ul style="list-style-type: none"><li>- Primær pant i ejendommen.</li><li>- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.</li><li>- Primær pant i forsikringssummer.</li><li>- Primær pant i kommanditselskabets likvide midler.</li></ul>		
For 2. prioritetsgæld og bankgæld hos Nykredit er stillet følgende sikkerheder:		
<ul style="list-style-type: none"><li>- Sekundær pant i ejendommen.</li><li>- Sekundær transport i ejendommens lejeindtægter.</li><li>- Sekundær pant i forsikringssummer.</li><li>- Sekundær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse overfor kommanditselskabet.</li><li>- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse overfor kommanditselskabet.</li></ul>		
<i>The following has been provided as security for first mortgage with Aareal Bank:</i>		
<ul style="list-style-type: none"><li>-First charge in the property.</li><li>-First assignment in the rental income of the property.</li><li>-First charge in insurance sums.</li><li>-First charge in the cash at bank and in hand of the limited partnership.</li></ul>		
<i>The following has been provided as security for secondary mortgage and bank debt with Nykredit:</i>		
<ul style="list-style-type: none"><li>-Secondary charge in the property.</li><li>-Secondary assignment in the rental income of the property.</li><li>-Secondary charge in insurance sums.</li><li>-Secondary charge in the payment obligations and unpaid contributions of the limited partners towards the limited partnership.</li><li>-First charge in the payment obligations and unpaid contributions of the limited partners towards the limited partnership.</li></ul>		
Der er ikke yderligere sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser pr. 31. december 2019. <i>There are no further security and contingent liabilities at 31 December 2019.</i>		

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 6 Anvendt regnskabspraksis

#### Accounting Policies

Årsrapporten for K/S Savontie for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2019 er aflagt i DKK.

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

The Annual Report of K/S Savontie for 2019 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B as well as selected rules applying to reporting class C.

The accounting policies applied remain unchanged from last year.

The Financial Statements for 2019 are presented in DKK.

#### Recognition and measurement

The Financial Statements have been prepared under the historical cost method.

Revenues are recognised in the income statement as earned. Furthermore, value adjustments of financial assets and liabilities measured at fair value or amortised cost are recognised. Moreover, all expenses incurred to achieve the earnings for the year are recognised in the income statement, including depreciation, amortisation, impairment losses and provisions as well as reversals due to changed accounting estimates of amounts that have previously been recognised in the income statement.

Assets are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits attributable to the asset 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 probable that future economic benefits will flow out of the Company, and the value of the liability can be measured reliably.

Assets and liabilities are initially measured at cost.

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Accounting Policies (continued)

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

#### Omregning af fremmed valuta

Som præsentationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som 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 valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Subsequently, assets and liabilities are measured as described for each item below.

#### Translation policies

Danish kroner is used as the presentation currency. All other currencies are regarded as foreign currencies.

Transactions in foreign currencies are translated at the exchange rates at the dates of transaction. Exchange differences arising due to differences between the transaction date rates and the rates at the dates of payment are recognised in financial income and expenses in the income statement. Where foreign exchange transactions are considered hedging of future cash flows, the value adjustments are recognised directly in equity.

Receivables, payables and other monetary items in foreign currencies that have not been settled at the balance sheet date are translated at the exchange rates at the balance sheet date. Any differences between the exchange rates at the balance sheet date and the rates at the time when the receivable or the debt arose are recognised in financial income and expenses in the income statement.

Fixed assets acquired in foreign currencies are measured at the transaction date rates.

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Accounting Policies (continued)*

#### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig sikring.

## Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Omsætningen består af huslejeindtægter. Huslejeindtægterne indregnes linært over lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til udlejning af lokaler samt kontorhold mv.

#### Derivative financial instruments

Derivative financial instruments are initially recognised in the balance sheet at cost and are subsequently remeasured at their fair values. Positive and negative fair values of derivative financial instruments are classified as "Other receivables" and "Other payables", respectively.

Changes in the fair values of derivative financial instruments are recognised in the income statement unless the derivative financial instrument is designated and qualify as hedge accounting.

## Income Statement

#### Revenue

Revenue from the sale of goods is recognised when the risks and rewards relating to the goods sold have been transferred to the purchaser, the revenue can be measured reliably and it is probable that the economic benefits relating to the sale will flow to the Company.

Revenue is measured at the consideration received and is recognised exclusive of VAT and net of discounts relating to sales.

#### Other external expenses

Other external expenses comprise indirect production costs and expenses for premises, sales and distribution as well as office expenses, etc.

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Accounting Policies (continued)*

#### Bruttoresultat

Bruttoresultat opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Skat af årets resultat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

## Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investere-

#### Gross profit/loss

With reference to section 32 of the Danish Financial Statements Act, gross profit/loss is calculated as a summary of revenue and other external expenses.

#### Financial income and expenses

Financial income and expenses are recognised in the income statement at the amounts relating to the financial year.

#### Tax on profit/loss for the year

## Balance Sheet

#### Investment properties

Investment properties constitute land and buildings held to earn a return on the invested capital by way of current operating income and/or capital appreciation on sale.

On acquisition investment properties are measured at cost comprising the acquisition price and costs of acquisition. The cost of own constructed investment properties comprises the acquisition price and expenses directly related to the acquisition, including costs of acquisition and indirect expenses for labour, materials, components and suppliers up until the time when the asset is ready for use.

After the initial recognition investment properties are measured at fair value. Value adjustments of investment properties are recognised in the income



# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Accounting Policies (continued)*

ringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2019 vurderet af det uafhængige valuarfirma KIINTEISTÖTAITO PELTOLA & CO OY.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Dagsværdien for investeringsejendommen pr. 31. december 2019 er opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønne-

investment properties are recognised in the income statement.

In Management's opinion the classification of the properties as investment properties did not cause any difficulties.

Fair value is the amount for which the property could be exchanged between knowledgeable, willing parties in an arm's length transaction on the balance sheet date. The determination of fair value involves material accounting estimates.

The fair value of investment properties has been assessed by the independent assessor firm KIINTEISTÖTAITO PELTOLA & CO OY at 31 December 2019.

The estimates applied are based on information and assumptions considered reasonable by Management but which are inherently uncertain and unpredictable. Actual events or circumstances will probably differ from the assumptions made in the calculations as often assumed events do not occur as expected. Such difference may be material. The assumptions applied are disclosed in the notes.

The fair value of the investment property has been determined at 31 December 2019 for each property by using a return-based model under which the expected future cash flows for the coming year combined with a rate of return form the basis of the fair value of the property. The calculations are based on property budgets for the coming years. The budget takes into account developments in rentals, vacancies, operating expenses, maintenance and administration, etc. The budgeted cash flow is divided by

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Accounting Policies (continued)*

de afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

#### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

the estimated rate of return to arrive at the fair value of the property. The value thus calculated is adjusted for any non-operating assets such as cash and cash equivalents, deposits, etc if they are not shown separately in the balance sheet.

#### Impairment of fixed assets

The carrying amounts of intangible assets and property, plant and equipment are reviewed on an annual basis to determine whether there is any indication of impairment other than that expressed by amortisation and depreciation.

If so, the asset is written down to its lower recoverable amount.

#### Receivables

Receivables are measured in the balance sheet at the lower of amortised cost and net realisable value, which corresponds to nominal value less provisions for bad debts.

#### Prepayments

Prepayments comprise prepaid expenses concerning rent, insurance premiums, subscriptions and interest.

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Accounting Policies (continued)*

#### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en overafdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

#### Financial debts

Loans, such as mortgage loans and loans from credit institutions, are recognised initially at the proceeds received net of transaction expenses incurred. Subsequently, the loans are measured at amortised cost; the difference between the proceeds and the nominal value is recognised as an interest expense in the income statement over the loan period.

Mortgage loans are measured at amortised cost, which for cash loans corresponds to the remaining loan. Amortised cost of debenture loans corresponds to the remaining loan calculated as the underlying cash value of the loan at the date of raising the loan adjusted for depreciation of the price adjustment of the loan made over the term of the loan at the date of raising the loan.

Other debts are measured at amortised cost, substantially corresponding to nominal value.

#### Deferred income

Deferred income comprises payments received in respect of income in subsequent years.