

---

# *K/S Savontie*

Odinshøjvej 50, Ellekilde, DK-3140 Ålsgårde

## *Årsrapport for 2023*

*Annual Report for 2023*

---

CVR-nr. 29 83 24 71

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 25/3 2024

*The Annual Report was  
presented and adopted  
at the Annual General  
Meeting of the  
company  
on 25/3 2024*

Erik Stannow  
Dirigent  
*Chairman of the  
general meeting*



# Indholdsfortegnelse

## Contents

	<u>Side</u> <u>Page</u>
<b>Påtegninger</b> <b><i>Management's Statement and Auditor's Report</i></b>	
Ledelsespåtegning <i>Management's Statement</i>	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning <i>Independent Auditor's Report</i>	2
<b>Ledelsesberetning</b> <b><i>Management's Review</i></b>	
Selskabsoplysninger <i>Company information</i>	6
Ledelsesberetning <i>Management's Review</i>	7
<b>Årsregnskab</b> <b><i>Financial Statements</i></b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december <i>Income Statement 1 January - 31 December</i>	8
Balance 31. december <i>Balance sheet 31 December</i>	9
Egenkapitalopgørelse <i>Statement of changes in equity</i>	11
Noter til årsregnskabet <i>Notes to the Financial Statements</i>	12

# Ledelsespåtegning

## *Management's statement*

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ålgårde, den 25. marts 2024  
*Ålgårde, 25 March 2024*

**Direktion**  
*Executive Board*

Erik Stannow  
direktør  
*Manager*

**Bestyrelse**  
*Board of Directors*

Erik Stannow

Henrik Frisch

Keld Pedersen

Michael Gregersen

The Executive Board and Board of Directors have today considered and adopted the Annual Report of K/S Savontie for the financial year 1 January - 31 December 2023.

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 2023 of the Company and of the results of the Company operations for 2023.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Savontie for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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.

### **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.

To the limited partners 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 2023 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2023 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 2023, 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' International Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) and the additional ethical requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements and the IESBA Code. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

### **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 Financial Statements Act.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's report*

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 væsentlig 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:

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 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:

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's report*

- 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 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 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 længere 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 en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Identify and assess the risks of material misstatement of the Financial Statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.
- Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the Financial Statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the Financial Statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and contents of the Financial Statements, including the disclosures, and whether the Financial Statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's report*

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 25. marts 2024  
*Hellerup, 25 March 2024*

**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*

**Kommanditselskabet**  
***The Company***

K/S Savontie  
Odinshøjvej 50, Ellekilde  
DK-3140 Ålsgårde

CVR-nr: 29 83 24 71  
*CVR No: 29 83 24 71*

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
*Financial period: 1 January - 31 December*

Hjemstedskommune: Helsingør  
*Municipality of reg. office: Helsingør*

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

Erik Stannow  
Henrik Frisch  
Keld Pedersen  
Michael Gregersen

**Direktion**  
***Executive Board***

Erik Stannow

**Revisor**  
***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 2023 udviser et underskud på DKK 12.321.691, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en positiv egenkapital på DKK 45.837.743.

### 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 1 for forudsætningerne for beregningen.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

### 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 2023 shows a loss of DKK 12,321,691, and at 31 December 2023 the balance sheet of the Company shows a positive equity of DKK 45,837,743.

### 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 1 with respect to the calculation assumptions.

### Subsequent events

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december Income statement 1 January - 31 December

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Nettoomsætning <i>Revenue</i>		12.665.549	15.423.504
Værdiregulering af investeringsaktiver <i>Value adjustments of assets held for investment</i>		-20.474.520	-3.718.250
Andre eksterne omkostninger <i>Other external expenses</i>		-297.773	-256.240
<b>Bruttofortjeneste <i>Gross profit</i></b>		<b>-8.106.744</b>	<b>11.449.014</b>
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>		-4.214.947	-3.268.935
<b>Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i></b>		<b>-12.321.691</b>	<b>8.180.079</b>

### Resultatdisponering *Distribution of profit*

	2023	2022
	DKK	DKK
<b>Forslag til resultatdisponering <i>Proposed distribution of profit</i></b>		
Overført resultat <i>Retained earnings</i>	-12.321.691	8.180.079
	<b>-12.321.691</b>	<b>8.180.079</b>

## Balance 31. december

### Balance sheet 31 December

#### Aktiver

#### Assets

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Investeringsejendomme		158.001.480	178.476.000
<i>Investment properties</i>			
Materielle anlægsaktiver	1	<u>158.001.480</u>	<u>178.476.000</u>
<i>Property, plant and equipment</i>			
Anlægsaktiver		<u>158.001.480</u>	<u>178.476.000</u>
<i>Fixed assets</i>			
Andre tilgodehavender		0	12.500
<i>Other receivables</i>			
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>12.500</u>
<i>Receivables</i>			
Likvide beholdninger		<u>24.894</u>	<u>4.404</u>
<i>Cash at bank and in hand</i>			
Omsætningsaktiver		<u>24.894</u>	<u>16.904</u>
<i>Current assets</i>			
Aktiver		<u>158.026.374</u>	<u>178.492.904</u>
<i>Assets</i>			

## Balance 31. december

### Balance sheet 31 December

#### Passiver

#### *Liabilities and equity*

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Selskabskapital		29.605.928	29.605.928
<i>Share capital</i>			
Overført resultat		16.231.815	28.553.506
<i>Retained earnings</i>			
<b>Egenkapital</b>		<b>45.837.743</b>	<b>58.159.434</b>
<i>Equity</i>			
Gæld til realkreditinstitutter		97.005.076	105.726.190
<i>Mortgage loans</i>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>97.005.076</b>	<b>105.726.190</b>
<i>Long-term debt</i>			
Gæld til realkreditinstitutter	2	8.943.480	8.923.800
<i>Mortgage loans</i>			
Kreditinstitutter		5.156.566	4.753.728
<i>Credit institutions</i>			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		171.000	121.000
<i>Trade payables</i>			
Anden gæld		912.509	808.752
<i>Other payables</i>			
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>15.183.555</b>	<b>14.607.280</b>
<i>Short-term debt</i>			
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>112.188.631</b>	<b>120.333.470</b>
<i>Debt</i>			
<b>Passiver</b>		<b>158.026.374</b>	<b>178.492.904</b>
<i>Liabilities and equity</i>			
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	3		
<i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>			
Anvendt regnskabspraksis	4		
<i>Accounting Policies</i>			

## Egenkapitalopgørelse *Statement of changes in equity*

	Selskabs- kapital <i>Share capital</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	I alt <i>Total</i>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	29.605.928	28.553.506	58.159.434
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	-12.321.691	-12.321.691
<b>Egenkapital 31. december</b> <b><i>Equity at 31 December</i></b>	<b>29.605.928</b>	<b>16.231.815</b>	<b>45.837.743</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 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 previous years.*

# Noter til årsregnskabet

## *Notes to the Financial Statements*

### 1. Aktiver der måles til dagsværdi

#### *Assets measured at fair value*

	Investerings- ejendomme <i>Investment properties</i>
	<u>DKK</u>
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>	-88.869.712
Årets værdireguleringer <i>Revaluations for the year</i>	-20.474.520
Værdireguleringer 31. december <i>Value adjustments at 31. December</i>	<u>-109.344.232</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> <i>Carrying amount at 31. December</i>	<u><b>158.001.480</b></u>

## Noter til årsregnskabet *Notes to the Financial Statements*

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 10 årigt budget.

Stigningen i lejen er estimeret til 0 % i aftaleperioden, hvorefter den fastsættes til forventet markedsleje. Ledige kvm. er estimeret til mellem 0,0 % i budgetperioden.

Forventede driftsomkostninger er estimeret til en stigning på 2,5 %.

Tilbagediskonteringssatsen er fastsat til 10,0 % (9,2 %) i budgetperioden. Satsen for terminalperioden udgør 8,0 % (7,0%).

*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 10-year budget.*

*The rent is estimated to increase by 0 % in the period for the existing rental agreement and hereafter to expected market rent. The idle square metres are estimated at 0.0 % in the budget period.*

*Expected operating costs are estimated to increase by 2.5 %.*

*The discount rate has been fixed at 10.0 % (9.2 %) in the budget period. The terminal period rate amounts to 8.0 % (7.0 %).*

## Noter til årsregnskabet *Notes to the Financial Statements*

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
<b>2. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
<b><i>Long-term debt</i></b>		
Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser. <i>Payments due within 1 year are recognised in short-term debt. Other debt is recognised in long-term debt.</i>		
Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden: <i>The debt falls due for payment as specified below:</i>		
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
<b><i>Mortgage loans</i></b>		
Efter 5 år	0	0
<i>After 5 years</i>		
Mellem 1 og 5 år	97.005.076	105.726.190
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Langfristet del	<u>97.005.076</u>	<u>105.726.190</u>
<i>Long-term part</i>		
Inden for 1 år	8.943.480	8.923.800
<i>Within 1 year</i>		
	<u><b>105.948.556</b></u>	<u><b>114.649.990</b></u>



## Noter til årsregnskabet *Notes to the Financial Statements*

	2023	2022
	DKK	DKK
<b>3. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b> <b><i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i></b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b> <b><i>Charges and security</i></b>		
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>	158.001.480	178.476.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser: <i>The following assets have been placed as security with bankers:</i>		

Der er ikke yderligere sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser pr. 31. december 2023.  
*There are no further security and contingent liabilities at 31 December 2023.*

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 4. Anvendt regnskabspraksis

#### Accounting policies

Årsrapporten for K/S Savontie for 2023 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.

Årsregnskabet for 2023 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 til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

#### Omregning af fremmed valuta

Som præsentrationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

The Annual Report of K/S Savontie for 2023 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 2023 are presented in DKK.

#### Recognition and measurement

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

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

#### Translation policies

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

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

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, omregnes til balancedagens kurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post., jf. dog afsnittet regnskabsmæssig afdækning.

Resultatopgørelsen for udenlandske dattervirksomheder og associerede virksomheder, der er selvstændige enheder, omregnes til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet gennemsnitskurs. Balanceposterne omregnes til balancedagens kurs. Valutakursreguleringer, der opstår ved omregning af egenkapitaler primo året og valutakursreguleringer, der opstår som følge af omregning af resultatopgørelsen til balancedagens kurs, indregnes direkte i egenkapitalen.

Resultatopgørelsen for integrerede udenlandske enheder omregnes til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet gennemsnitskurs, idet poster afledt af ikke-monetære balanceposter dog omregnes til transaktionsdagens kurser for de underliggende aktiver eller forpligtelser. Monetære balanceposter omregnes til balancedagens kurs, mens ikke-monetære poster omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursreguleringer, der opstår ved omregningen, indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Resultatopgørelse

#### Nettoomsætning

Omsætningen består af huslejeindtægter. Huslejeindtægterne indregnes linært over lejeperioden.

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

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 transaction date rates are recognised in financial income and expenses in the income statement; however, see the section on hedge accounting.

Income statements of foreign subsidiaries and associates that are separate legal entities are translated at transaction date rates or approximated average exchange rates. Balance sheet items are translated at the exchange rates at the balance sheet date. Exchange adjustments arising on the translation of the opening equity and exchange adjustments arising from the translation of the income statements at the exchange rates at the balance sheet date are recognised directly in equity.

Income statements of enterprises that are integrated entities are translated at transaction date rates or approximated average exchange rates; however, items derived from non-monetary balance sheet items are translated at the transaction date rates of the underlying assets or liabilities. Monetary balance sheet items are translated at the exchange rates at the balance sheet date, whereas non-monetary items are translated at transaction date rates. Exchange adjustments arising on the translation are recognised in financial income and expenses in the income statement.

### Income statement

#### Revenue

Revenue consists of rental income. The income is recognized during the terms according to the agreement.

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

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### Andre eksterne omkostninger

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

### Bruttoresultat

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

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

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

### Balance

#### Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme 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 investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

### Other external expenses

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

### 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 comprise interest, financial expenses in respect of finance leases, realised and unrealised exchange adjustments, price adjustment of securities, amortisation of mortgage loans as well as extra payments and repayment under the on-account taxation scheme.

### Tax on profit/loss for the year

Tax on profit and deferred tax is not included in the Annual Report, as taxes only is a provision for the single owner (kommandist).

### Balance sheet

#### Property, plant and equipment

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 assets 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 statement.

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

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

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 investeringsejendommen er pr. 31. december 2023 vurderet af det uafhængige valuarfirma Peltola & Co.

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.

### *Discounted Cash Flow model*

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2023 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

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

### **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.

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 the investment properties has been assessed by the independent assessor firm Peltola & Co at 31 December 2023.

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.

### *Discounted Cash Flow model*

The fair value of investment properties has been determined at 31 December 2023 for each property by using a Discounted Cash Flow model under which expected future cash flows are discounted to present value. The calculations are based on property budgets for the coming years. Allowance has been made for developments in rentals, vacancies, operating expenses, maintenance and administration, etc. The individual, budgeted cash flows are discounted at an individually fixed discount rate added a terminal value. 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.

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.

### **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.

# Noter til årsregnskabet

## *Notes to the Financial Statements*

### 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

### Financial liabilities

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.