

**K/S Helsinki, Lahti Supermarked**  
-----

**c/o Estatepartner A/S**

**Over Gaden Neden Vandet 9C, 1414 København K**  
-----

**CVR-nr. 30 17 26 71**  
-----

**Årsrapport for perioden 1. januar - 31. december 2018**  
-----

Godkendt på generalforsamlingen

Den 20. marts 2019

\_\_\_\_\_  
Dirigent Anne Marie Hyldgaard Jakobsen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|   | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| Ledelsespåtegning .....                               | 1           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....      | 2 - 3       |
| Selskabsoplysninger .....                             | 4           |
| Ledelsesberetning .....                               | 5           |
| Anvendt regnskabspraksis .....                        | 6 - 7       |
| Resultatopgørelse 1. januar – 31. december 2018 ..... | 8           |
| Balance pr. 31. december 2018 .....                   | 9 - 10      |
| Noter .....   | 11 - 15     |

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og komplementar har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar – 31. december 2018 for K/S Helsinki, Lahti Supermarked.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige, ligesom årsrapporten efter vores opfattelse indeholder de oplysninger der er relevante for at bedømme selskabets økonomiske forhold.

Det er derfor vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13. februar 2019

Bestyrelse

**Carsten Hasselbalch**  
Formand

**Erik Frøkjær**

**Klaus Holgaard Rasmussen**

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til komplementaren og kommanditisterne i K/S Helsinki, Lahti Supermarked

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Helsinki, Lahti Supermarked for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018, der omfatter, resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

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

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING - fortsat**

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

**Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Frederiksberg, den 13. februar 2019

**Exacta Revision Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab**

CVR-nr. 33 35 91 28

Jørgen Roager  
statsautoriseret revisor  
mne18498

**SELSKABSOPLYSNINGER****Selskab**

KS Helsinki, Lahti Supermarked  
c/o Estatepartner A/S  
Over Gaden Neden Vandet 9 C  
1414 København K

Telefon: 70 30 20 80

Telefax: 33 26 71 39

CVR nr. 30 17 26 71

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: København

**Bestyrelse**

Carsten Hasselbalch, formand  
Erik Frøkjær  
Klaus Holgaard Rasmussen

**Revision**

Exacta Revision Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
Forchammersvej 15, st.  
DK-1920 Frederiksberg C

**Bank**

Nordea, Finland  
Handelsbanken, Danmark

**Generalforsamling**

Ordinær generalforsamling afholdes den 20. marts 2019

## LEDELSESBERETNING

### Hovedaktivitet

Kommanditselskabets hovedaktivitet er at eje og udleje en erhvervsjendom, der er erhvervet i 2006 og beliggende:

Ukonivenpulku 11, on plot no. 1, block 140, Kaivoksela, Vantaa, Finland, der er udlejet til HOK-Elanto.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi, og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Som grundlag er anvendt budgettet for 2019. Der er knyttet en usikkerhed til fastsættelse af en afkastprocent og et forventet afkastkrav på ejendommen ud fra den vedligeholdelsesmæssige stand, beliggenhed og anvendelighed.

Ved en stigning i afkastkravet med 0,50 % vil værdien af ejendommene falde med t.kr 3.050 og ved et fald i afkastkravet/diskonteringsfaktoren på 0,50 % vil ejendommene stige med t.kr. 3.575.

Afkastkravet pr. 31. december 2018 udgør 6,60 % (2017 6,50%).

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse udviser et overskud på t.kr. 2.182 og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på t.kr. 23.974. Årets resultat anses som tilfredsstillende.

Der er i regnskabsåret udloddet Euro 100.000 til kommanditisterne.

Det forventes at der i 2019 foretages udlodninger til kommanditisterne på i alt Euro 100.000.

Situationen på de finansielle markeder har generelt ført til højere rentemarginaler i såvel pengeinstitutter som realkreditinstitutter. De højere rentemarginaler har ikke alene påvirket selskabets resultat for 2018, men forventes også at have negativ indvirkning på selskabets resultat for 2019.

Selskabet forventer et positivt driftsresultat for 2019 før værdiregulering af investeringsejendomme.

### Begivenheder indtrådt efter regnskabsåret udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser, som væsentligt vil kunne forrykke selskabets økonomiske stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra klasse C, samt kommanditselskabets vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs eller periodevise standardkurser, der ikke afviger væsentligt fra transaktionsdagens kurs.

Aktiver og passiver i fremmed valuta omregnes til balancedagens kurser. Såvel realiserede som urealiserede kursreguleringer medtages i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Indtægtskriterium

Lejeindtægter fra udlejningsejendomme resultatføres i de perioder, de vedrører.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommene, herunder skatter og afgifter, forsikringer og vedligeholdelse.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter alle omkostninger til administration af selskabet.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer og amortisering af realkreditlån.

### Skat

Regnskabet indeholder ikke skat, idet selskabet ikke er et selvstændigt skattesubjekt. Årets resultat medregnes ved opgørelsen af skattepligtig indkomst hos de enkelte kommanditister efter skattelovgivningen almindelige regler.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

### BALANCEN

#### Investeringsjendomme

Ejendomme, som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved salg, betegnes som investeringsejendomme.

Investeringsjendommene måles ved første indregning til kostpris med tillæg af købs- og etableringsomkostninger. Kostprisen måles efterfølgende til dagsværdien (markedsværdien). Dagsværdien opgøres efter en afkastbaseret metode på grundlag af ejendommens driftsafkast og et af kommanditisterne fastsat afkastkrav. Ved værdiansættelse tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelsesarbejder og lejereguleringer til markedsleje. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendom".

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser til realkredit- og finansieringsinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

#### Gældsforpligtelser i øvrigt

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende opgøres de til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

#### Resultatfordeling og andel i egenkapital

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|  | <u>Note</u> | <u>2018</u><br><u>kr.</u> | <u>2017</u><br><u>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Lejeindtægter</b>                   |             | <b>3.174.054</b>          | <b>3.368.555</b>          |
| Driftsomkostninger                     |             | 147.648                   | 158.509                   |
| Andre eksterne omkostninger            | 2           | <u>182.959</u>            | <u>363.076</u>            |
| <b>Driftsresultat før finansiering</b> |             | <b>2.843.447</b>          | <b>2.846.970</b>          |
| Finansielle indtægter                  | 3           | 3.759                     | 7.397                     |
| Finansielle omkostninger               | 4           | <u>698.280</u>            | <u>962.020</u>            |
| <b>Finansielle omkostninger, netto</b> |             | <u>-694.521</u>           | <u>-954.623</u>           |
| <b>Resultat før værdireguleringer</b>  |             | 2.148.926                 | 1.892.347                 |
| Værdiregulering ejendomme              | 5           | <u>33.475</u>             | <u>208.533</u>            |
| <b>Årets resultat</b>                  |             | <b><u>2.182.401</u></b>   | <b><u>2.100.880</u></b>   |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |             |                           |                           |
| Udlodning i regnskabsåret              |             | 746.730                   | 2.233.470                 |
| Overført resultat                      |             | <u>1.435.671</u>          | <u>-132.590</u>           |
|  |             | <b><u>2.182.401</u></b>   | <b><u>2.100.880</u></b>   |

## Balance 31. december

### Aktiver

|                                       | <u>Note</u> | <u>31/12-2018</u><br>kr.        | <u>31/12-2017</u><br>kr.        |
|---------------------------------------|-------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Investeringsejendomme                 |             | 43.500.000                      | 43.500.000                      |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b> | 5           | <b><u>43.500.000</u></b>        | <b><u>43.500.000</u></b>        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>            |             | <b><u>43.500.000</u></b>        | <b><u>43.500.000</u></b>        |
| Andre tilgodehavender                 |             | 4.141                           | 164.096                         |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>          |             | <b><u>4.141</u></b>             | <b><u>164.096</u></b>           |
| <b>Likvide beholdninger</b>           | 6           | <b><u>2.298.906</u></b>         | <b><u>1.749.010</u></b>         |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>        |             | <b><u>2.303.047</u></b>         | <b><u>1.913.106</u></b>         |
| <b>Aktiver i alt</b>                  |             | <b><u><u>45.803.047</u></u></b> | <b><u><u>45.413.106</u></u></b> |

## Balance 31. december

### Passiver

|   | <u>Note</u> | <u>31/12-2018</u><br><u>kr.</u> | <u>31/12-2017</u><br><u>kr.</u> |
|---|-------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Stamkapital                                   |             | 26.000.000                      | 26.000.000                      |
| Ikke indbetalt del af stamkapital             |             | -19.500.000                     | -19.500.000                     |
|   |             | 6.500.000                       | 6.500.000                       |
| Overført resultat                             |             | 17.474.187                      | 16.121.269                      |
| <b>Egenkapital i alt</b>                      | 7           | <b>23.974.187</b>               | <b>22.621.269</b>               |
| Prioritetsgæld                                | 8           | 19.526.840                      | 20.361.802                      |
| Nordea, renteswap                             |             | 309.930                         | 226.496                         |
| Gæld til tilknyttet virksomhed                |             | 245.485                         | 241.214                         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>  |             | <b>20.082.255</b>               | <b>20.829.512</b>               |
| Kortfristede del af prioritetsgæld            | 8           | 1.344.114                       | 1.340.082                       |
| Bankgæld                                      |             | 20                              | 0                               |
| Leverandør af vare og tjenesteydelser         |             | 28.750                          | 87.906                          |
| Anden gæld                                    | 9           | 373.721                         | 534.337                         |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>  |             | <b>1.746.605</b>                | <b>1.962.325</b>                |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>               |             | <b>21.828.860</b>               | <b>22.791.837</b>               |
| <b>Passiver i alt</b>                         |             | <b>45.803.047</b>               | <b>45.413.106</b>               |
| Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser | 10          |                                 |                                 |
| Ejerforhold                                   | 11          |                                 |                                 |

## NOTER

### Note 1 - Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser.

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er opgørelse af ejendommens dagsværdi og finansielle risici, som generelt er påvirket af usikkerhederne, der er på ejendoms- og finansmarkederne.

#### Værdiansættelse af ejendom

Vurderingen af ejendommens dagsværdi er foretaget med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdi og afkastkrav.

Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske.

Der er knyttet en usikkerhed til fastsættelse af en afkastprocent og et forventet afkastkrav på ejendommen ud fra den vedligeholdelsesmæssige stand, beliggenhed og anvendelighed.

#### Likviditet

Selskabets finansielle risici knytter sig primært til finansiering af selskabets ejendom og dermed til risikoen for renteændringer mv., samt investorerne mulighed for at honorerer eventuelle indbetalingsforpligtelser i takt med at de forfalder.

|   | <b>2018</b>    | <b>2017</b>    |
|---|----------------|----------------|
| <b>Note 2 - Andre eksterne omkostninger</b> | <b>kr.</b>     | <b>kr.</b>     |
| Selskabsadministration                      | 133.008        | 134.476        |
| Revisionshonorar                            | 28.750         | 31.250         |
| Revisionshonorar, regulering 2017           | -871           | 157            |
| Revisor, andre ydelser                      | 0              | 6.250          |
| Revisionshonorar, Finland                   | 19.602         | 95.760         |
| Advokat                                     | 0              | 10.695         |
| Advokat, kompensation 2016                  | 0              | -41.397        |
| Konsulentbistand                            | 0              | 5.956          |
| Gebyrer mv.                                 | 2.470          | 119.929        |
|   | <b>182.959</b> | <b>363.076</b> |

## NOTER

|  | 2018              | 2017              |
|--|-------------------|-------------------|
|  | kr.               | kr.               |
| <b>Note 3 - Finansielle indtægter</b>    |                   |                   |
| Realiseret valutakursgevinst mv.         | 3.759             | 7.397             |
|  | <b>3.759</b>      | <b>7.397</b>      |
| <b>Note 4 - Finansielle omkostninger</b> |                   |                   |
| Nordea, Finland                          | 592.355           | 683.977           |
| LMN Finance Limited                      | 0                 | 64.758            |
| Realiseret valutakurstab                 | 0                 | 0                 |
| Urealiseret valutakurstab                | 96.294            | 203.695           |
| Renteudgifter komplementar               | 9.565             | 9.525             |
| Andre renter                             | 66                | 65                |
|  | <b>698.280</b>    | <b>962.020</b>    |
|  | <b>31/12-2018</b> | <b>31/12-2017</b> |
| <b>Note 5 - Investeringsejendomme</b>    | kr.               | kr.               |
| Anskaffelsessum primo                    | 49.633.358        | 83.263.156        |
| Tilgang i året                           | 0                 | 0                 |
| Afgang i året                            | 0                 | -33.629.798       |
| <b>Anskaffelsessum ultimo</b>            | <b>49.633.358</b> | <b>49.633.358</b> |
| Valutakursreguleringer primo             | -346.926          | -183.062          |
| Valutakursreguleringer i året            | 33.475            | -163.864          |
| <b>Valutakursreguleringer i alt</b>      | <b>-313.451</b>   | <b>-346.926</b>   |
| Værdireguleringer primo                  | -5.786.432        | -7.230.094        |
| Afgang værdiregulering, primo            | 0                 | 1.279.798         |
| Årets værdiregulering                    | -33.475           | 163.864           |
| <b>Værdireguleringer, ultimo</b>         | <b>-5.819.907</b> | <b>-5.786.432</b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>      | <b>43.500.000</b> | <b>43.500.000</b> |

## NOTER

### Note 5 - Investeringsejendomme - fortsat

|  | 2018          | 2017           |
|--|---------------|----------------|
|  | kr.           | kr.            |
| <b>Værdiregulering:</b>                |               |                |
| Regnskabsmæssig avance salg af ejendom | 0             | 44.669         |
| Valutakursregulering                   | 33.475        | 163.864        |
|  | <u>33.475</u> | <u>208.533</u> |

Selskabets investeringsejendom består af en ejendom klassificeret som erhvervslejemål, og er beliggende i Ukonivenpulku 11, on plot no. 1, block 140, Kaivoksela, Vantaa, Finland.

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi, og har fastsat dagsværdien ved anvendelse af en afkastbaseret model. Som grundlag er anvendt budgettet for 2019 med udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning fratrukket forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger.

Driftsafkastet for 2019 er opgjort til t.kr. 2.873.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien. Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ændringer i de forudsætninger som primært er lagt til grund ved værdiansættelsen af ejendommen, vil have en direkte indflydelse på værdien af ejendommen. Fastsættelse af dagsværdi er baseret på skøn ud fra den vedligeholdelsesmæssige stand, beliggenhed og anvendelighed.

For 2019 er anvendt et afkastkrav på 6,60 % (2018 6,50 %). En ændring i afkastsatserne vil have væsentlig betydning for målingen af investeringsejendomme. Markedsudviklingen kan medføre et ændrede krav til forrentningen af fast ejendom, som vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Eftersom det er vanskeligt at forudse de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, må det forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med måling af ejendommens dagsværdi.

|                               |                     |                      |
|-------------------------------|---------------------|----------------------|
| Ejendommenes afkast i %       | <u>6,60%</u>        | <u>6,50%</u>         |
| <u>Følsomhedsberegninger:</u> | <u>Afkast 6,1 %</u> | <u>Afkast 7,1 %</u>  |
| Ejendommenes værdi            | <u>t.kr. 47.075</u> | <u>t.kr. 40.450</u>  |
| Stigning / fald               | <u>t.kr. 3.575</u>  | <u>t.kr. - 3.050</u> |

## NOTER

### Note 6 - Likvide beholdninger

Af selskabets likvide beholdninger er t.kr. 1.493 indestående på spærret konto til sikkerhed for tvist omkring p-pladser i forbindelse med salg af ejendom i 2017.

|   | 31/12-2018        | 31/12-2017        |
|---|-------------------|-------------------|
|   | kr.               | kr.               |
| <b>Note 7 - Egenkapital</b>                     |                   |                   |
| Stamkapitalen udgør 100 andele à DKK 260.000    |                   |                   |
| i alt DKK 26.000.000                            | 26.000.000        | 26.000.000        |
| Kontant indbetalt                               | 6.625.000         | 6.625.000         |
| Ikke indbetalt del af stamkapital               | <b>19.375.000</b> | <b>19.375.000</b> |
| <br>  |                   |                   |
| Kapitalindskud                                  | 6.625.000         | 6.625.000         |
| Kontant indskud i året                          | 0                 | 0                 |
| <b>Kontant indskud i alt</b>                    | <b>6.625.000</b>  | <b>6.625.000</b>  |
| <br>  |                   |                   |
| Heraf anvendt til kapital i komplementarselskat | -125.000          | -125.000          |
| <br>  |                   |                   |
| Kontant indskud ultimo                          | <b>6.500.000</b>  | <b>6.500.000</b>  |
| <br>  |                   |                   |
| Overført fra tidligere år                       | 16.121.269        | 16.143.374        |
| Værdiregulering renteswap, Nordea               | -82.753           | 110.485           |
| Overført af årets resultat                      | 1.435.671         | -132.590          |
| Overført resultat i alt                         | <b>17.474.187</b> | <b>16.121.269</b> |
| <br>  |                   |                   |
| Udlodning i regnskabsåret, primo                | 0                 | 0                 |
| Betalte udlodninger                             | -746.730          | -2.233.470        |
| Forslag til resultatdisponering                 | 746.730           | 2.233.470         |
| Udlodning i regnskabsåret, ultimo               | 0                 | 0                 |
| <br>  |                   |                   |
| <b>Egenkapital i alt</b>                        | <b>23.974.187</b> | <b>22.621.269</b> |



**NOTER**

|   | <b>31/12-2018</b>        | <b>31/12-2017</b>        |
|---|--------------------------|--------------------------|
|   | <b>kr.</b>               | <b>kr.</b>               |
| <b>Note 8 - Prioritetsgæld</b>            |                          |                          |
| Nordea                                    | 20.870.954               | 21.701.884               |
|   | <u>20.870.954</u>        | <u>21.701.884</u>        |
| <br>                                      |                          |                          |
| Kort gæld                                 | 1.344.114                | 1.340.082                |
| Langfristet gæld                          | 19.526.840               | 20.361.802               |
|   | <u><b>20.870.954</b></u> | <u><b>21.701.884</b></u> |
| <br>                                      |                          |                          |
| <b>Heraf forfalder t.kr. 0 efter 5 år</b> |                          |                          |

**Note 9 - Anden gæld**

|                   |                       |                       |
|-------------------|-----------------------|-----------------------|
| Skyldige renter   | 216.890               | 206.510               |
| Finsk moms        | 126.962               | 104.480               |
| Udlodning         | 0                     | 223.347               |
| Estatepartner A/S | 29.869                | 0                     |
|                   | <u><b>373.721</b></u> | <u><b>534.337</b></u> |

**Note 10 - Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for bankgæld t.kr. 20.871 er der stillet sikkerhed i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 43.500, samt bankindestående der pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 801, samt pantebrev stort Euro 6 mio.

Af selskabets likvide beholdninger er t.kr. 1.493 indestående på spærret konto til sikkerhed for tvist omkring p-pladser i forbindelse med salg af ejendom i 2017.

Selskabet har indgået administrationsaftale med Estatepartner Forvaltning ApS for en periode på 1 år med et årligt honorar på p.t. t.kr. 129.

**Note 11 - Ejerforhold**

Der er i kommanditselskabet tegnet 100 andele fordelt på 9 kommanditister

# PENNEO

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

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

## Klaus Holgaard Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-815888361322

IP: 83.94.xxx.xxx

2019-03-18 11:43:12Z

NEM ID 

## Carsten Hasselbalch

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-419001220041

IP: 2.110.xxx.xxx

2019-03-19 07:23:16Z

NEM ID 

## Erik Frøkjær

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-930174162001

IP: 188.177.xxx.xxx

2019-03-21 07:13:14Z

NEM ID 

## Jørgen Roager

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:33359128-RID:98832466

IP: 77.66.xxx.xxx

2019-03-22 08:05:26Z

NEM ID 

## Anne Marie Hyldgaard Jakobsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-897421785201

IP: 130.226.xxx.xxx

2019-03-22 10:08:46Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 8XAM8-EJ45L-XIITQ-AFL05-0ILQN-BZ3T0

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

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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