
K/S Savontie

Odinshøjvej 50, Ellekilde, DK-3140 Ålsgårde

Årsrapport for 2024

Annual Report for 2024

CVR-nr. 29 83 24 71

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 28/2 2025

*The Annual Report was
presented and adopted
at the Annual General
Meeting of the
company
on 28/2 2025*

Erik Stannow
Dirigent
*Chairman of the
general meeting*



Indholdsfortegnelse

Contents

	<u>Side</u> <u>Page</u>
Påtegninger <i>Management's Statement and Auditor's Report</i>	
Ledelsespåtegning <i>Management's Statement</i>	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang <i>Independent Practitioner's Extended Review Report</i>	2
Selskabsoplysninger <i>Company information</i>	
Selskabsoplysninger <i>Company information</i>	4
Årsregnskab <i>Financial Statements</i>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december <i>Income Statement 1 January - 31 December</i>	5
Balance 31. december <i>Balance sheet 31 December</i>	6
Egenkapitalopgørelse <i>Statement of changes in equity</i>	9
Noter til årsregnskabet <i>Notes to the Financial Statements</i>	10

Ledelsespåtegning

Management's statement

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ålsgårde, den 28. februar 2025
Ålsgårde, 28 February 2025

Daglig ledelse
Daily management

Erik Stannow

Bestyrelse
Board of Directors

Erik Stannow
formand
Chairman

Henrik Frisch

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 2024.

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 2024 of the Company and of the results of the Company operations for 2024.

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

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Independent Practitioner's Extended Review Report

Til kommanditisterne i K/S Savontie

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Savontie for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". 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 bevis 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.

To the limited partners of K/S Savontie

Conclusion

We have performed an extended review of the Financial Statements of K/S Savontie for the financial year 1 January - 31 December 2024, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including a summary of significant accounting policies. The Financial Statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Based on the work performed, in our opinion, the Financial Statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2024 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2024 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Basis for Conclusion

We conducted our extended review in accordance with the Danish Business Authority's Assurance Standard for Small Enterprises and FSR – Danish Auditors' standard on extended review of financial statements prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Practitioner's responsibilities for the extended review 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 evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our conclusion.

Management's responsibility 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Independent Practitioner's Extended Review Report

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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Hellerup, den 28. februar 2025
Hellerup, 28 February 2025

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

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

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.

Practitioner's responsibilities for the extended review of the Financial Statements

Our responsibility is to express a conclusion on the Financial Statements. This requires that we plan and perform procedures to obtain limited assurance in respect of our conclusion on the Financial Statements and, moreover, that we perform supplementary procedures specifically required to obtain additional assurance in respect of our conclusion.

An extended review consists of making inquiries, primarily of Management and others within the enterprise, as appropriate, and applying analytical procedures and the supplementary procedures specifically required as well as assessing the evidence obtained.

An extended review is less in scope than an audit and, consequently, we do not express an audit opinion on the Financial Statements.

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, formand (*chairman*)
Henrik Frisch
Michael Gregersen

Daglig ledelse
Daily management

Erik Stannow

Revisor
Auditors

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
DK-2900 Hellerup

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Income statement 1 January - 31 December

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Nettoomsætning		12.679.322	12.665.549
<i>Revenue</i>			
Værdiregulering af investeringsaktiver		1.846.940	-20.474.520
<i>Value adjustments of assets held for investment</i>			
Andre eksterne omkostninger		-260.437	-297.773
<i>Other external expenses</i>			
Bruttofortjeneste		14.265.825	-8.106.744
<i>Gross profit</i>			
Finansielle omkostninger		-3.486.996	-4.214.947
<i>Financial expenses</i>			
Årets resultat		10.778.829	-12.321.691
<i>Net profit/loss for the year</i>			

Resultatdisponering

Distribution of profit

	2024	2023
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
<i>Proposed distribution of profit</i>		
Overført resultat	10.778.829	-12.321.691
<i>Retained earnings</i>		
	10.778.829	-12.321.691

Balance 31. december

Balance sheet 31 December

Aktiver

Assets

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Investeringsejendomme		159.848.420	158.001.480
<i>Investment properties</i>			
Materielle anlægsaktiver	4	<u>159.848.420</u>	<u>158.001.480</u>
<i>Property, plant and equipment</i>			
Anlægsaktiver		<u>159.848.420</u>	<u>158.001.480</u>
<i>Fixed assets</i>			
Andre tilgodehavender		13.425	0
<i>Other receivables</i>			
Tilgodehavender		<u>13.425</u>	<u>0</u>
<i>Receivables</i>			
Likvide beholdninger		<u>44.292</u>	<u>24.894</u>
<i>Cash at bank and in hand</i>			
Omsætningsaktiver		<u>57.717</u>	<u>24.894</u>
<i>Current assets</i>			
Aktiver		<u>159.906.137</u>	<u>158.026.374</u>
<i>Assets</i>			

Balance 31. december

Balance sheet 31 December

Passiver

Liabilities and equity

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Selskabskapital		30.004.108	29.605.928
<i>Share capital</i>			
Overført resultat		27.010.645	16.231.815
<i>Retained earnings</i>			
Egenkapital		57.014.753	45.837.743
<i>Equity</i>			
Gæld til realkreditinstitutter		0	97.005.076
<i>Mortgage loans</i>			
Langfristede gældsforpligtelser	5	0	97.005.076
<i>Long-term debt</i>			
Gæld til realkreditinstitutter	5	97.058.264	8.943.480
<i>Mortgage loans</i>			
Kreditinstitutter		4.835.617	5.156.566
<i>Credit institutions</i>			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		171.000	171.000
<i>Trade payables</i>			
Anden gæld		826.503	912.509
<i>Other payables</i>			
Kortfristede gældsforpligtelser		102.891.384	15.183.555
<i>Short-term debt</i>			
Gældsforpligtelser		102.891.384	112.188.631
<i>Debt</i>			
Passiver		159.906.137	158.026.374
<i>Liabilities and equity</i>			

Balance 31. december *Balance sheet 31 December*

Passiver *Liabilities and equity*

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Usikkerhed ved indregning og måling <i>Uncertainty relating to recognition and measurement</i>	1		
Væsentligste aktiviteter <i>Key activities</i>	2		
Medarbejderforhold <i>Staff</i>	3		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	6		
Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting Policies</i>	7		

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>	29.605.927	16.231.816	45.837.743
Kontant kapitalforhøjelse <i>Cash capital increase</i>	398.181	0	398.181
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	10.778.829	10.778.829
Egenkapital 31. december <i>Equity at 31 December</i>	30.004.108	27.010.645	57.014.753

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

The original share capital consists of 1,260 limited partnership shares of DKK 100,000 each totalling DKK 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 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. Usikkerhed ved indregning og måling

Uncertainty relating to recognition and measurement

K/S SAVONTIE har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabet kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostpris. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendomme i balancen løbende reguleres til dagsværdi og denne værdiregulering føres via resultatopgørelsen.

Der henvises til note 4 for forudsætningerne for beregningen.

K/S SAVONTIE has chosen to measure investment properties at fair value. Alternatively, the Company could have chosen to measure investment properties based on cost. The choice of measurement at fair value implies that the value of the investment properties in the balance sheet is adjusted currently at fair value and this value adjustment is carried in the income statement.

We refer to note 4 with respect to the calculation assumptions.

2. Væsentligste aktiviteter

Key activities

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

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

3. Medarbejderforhold

Staff

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

Average number of employees

	2024	2023
	0	0

Noter til årsregnskabet *Notes to the Financial Statements*

4. 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>	-109.344.232
Årets værdireguleringer <i>Revaluations for the year</i>	1.846.940
Værdireguleringer 31. december <i>Value adjustments at 31 December</i>	<u>-107.497.292</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december <i>Carrying amount at 31 December</i>	<u>159.848.420</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 i byen Ylivieska 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 frem til 2029, hvorefter den fastsættes til forventet markedsleje. Ledige kvm. er estimeret til 0,0 % i budgetperioden.

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

Tilbagediskonteringssatsen er fastsat til 8,5 % (8,5 %) i budgetperioden. Satsen for terminalperioden udgør 9,4 % (9,4 %).

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

The property is located in Finland in the town Ylivieska 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 until 2029 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 8.5 % (8.5 %) in the budget period. The terminal period rate amounts to 9.4 % (9.4 %).

Noter til årsregnskabet Notes to the Financial Statements

	2024	2023
	DKK	DKK
5. Langfristede gældsforpligtelser		
<i>Long-term debt</i>		
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>		
Gæld til realkreditinstitutter		
<i>Mortgage loans</i>		
Efter 5 år	0	0
<i>After 5 years</i>		
Mellem 1 og 5 år	0	97.005.076
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Langfristet del	0	97.005.076
<i>Long-term part</i>		
Inden for 1 år	97.058.264	8.943.480
<i>Within 1 year</i>		
	97.058.264	105.948.556

Selskabet er finansieret med korte lån, som udløber i sommeren 2025. Selskabets ledelse, som 3 gange tidligere har fået forlænget lånene, er i gang med forhandlinger om refinansiering med kreditgivere. Lånene forventes at blive forlænget i løbet af foråret 2025.

The Company is financed by short loans which expires summer 2025. The management, which have prolonged the loans 3 times before, is current in negotiations with the credit institutions. The loans are expected to be prolonged spring 2025.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

	2024	2023
	DKK	DKK
6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
<i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>		
Pant og sikkerhedsstillelse		
<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	159.848.420	158.001.480
<i>Land and buildings with a carrying amount of</i>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
<i>The following assets have been placed as security with bankers:</i>		
For 1. prioritetsgæld hos Aareal Bank er stillet følgende sikkerheder:		
- Primær pant i ejendommen.		
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.		
- Primær pant i forsikringssummer.		
- Primær pant i kommanditselskabets likvide midler.		
For 2. prioritetsgæld og bankgæld hos Nykredit er stillet følgende sikkerheder:		
- Sekundær pant i ejendommen.		
- Sekundær transport i ejendommens lejeindtægter.		
- Sekundær pant i forsikringssummer.		
- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse overfor kommanditselskabet.		
<i>The following has been provided as security for first mortgage with Aareal Bank:</i>		
<i>-First charge in the property.</i>		
<i>-First assignment in the rental income of the property.</i>		
<i>-First charge in insurance sums.</i>		
<i>-First charge in the cash at bank and in hand of the limited partnership.</i>		
<i>The following has been provided as security for secondary mortgage and bank debt with Nykredit:</i>		
<i>-Secondary charge in the property.</i>		
<i>-Secondary assignment in the rental income of the property.</i>		
<i>-Secondary charge in insurance sums.</i>		
<i>-First charge in the payment obligations and unpaid contributions of the limited partners towards the limited partnership.</i>		

Noter til årsregnskabet *Notes to the Financial Statements*

	2024	2023
	DKK	DKK
6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>		

Der er ikke yderligere sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser pr. 31. december 2024.
There are no further security and contingent liabilities at 31 December 2024.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

7. Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Årsrapporten for K/S Savontie for 2024 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 2024 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 2024 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 2024 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. 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.

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 administration.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, finansielle omkostninger ved finansiel 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

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 investeringsejendomme 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 investeringsejendommen er pr. 31. december 2024 er foretaget af ledelsen.

Other external expenses

Other external expenses comprise expenses for administration.

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 sub-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.

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 management at 31 December 2024.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

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 2024 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 diskonteringssats 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.

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 over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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 2024 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.

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.

Noter til årsregnskabet *Notes to the Financial Statements*

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

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