

DIFKO 

K/S Kaarina, Finland

CVR nr. 28 84 65 41

Årsrapport 2012

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	4
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors erklæringer	6
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	14

Selskabsoplysninger

Selskab

K/S Kaarina, Finland
c/o Difko Administration A/S
Sønderlandsgade 44
7500 Holstebro
CVR-nr.: 28 84 65 41
Hjemstedskommune: Holstebro
8. regnskabsår: 01.01.2012 - 31.12.2012

Selskabets komplementar

ApS Kaarina, Finland Komplementar

Bestyrelse

Henrik Westergaard, formand
Palle Pagh
Stig Holst Hartwig

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for K/S Kaarina, Finland for regnskabsåret 2012.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 24. maj 2013.

Som komplementar

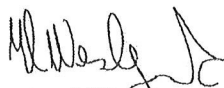
ApS Kaarina, Finland Komplementar

Direktion



Henrik Westergaard

Bestyrelse



Henrik Westergaard
formand

Palle Pagh

Stig Holst Hartwig

Godkendt på selskabets generalforsamling den 24. maj 2013.

Dirigent:



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Kaarina, Finland

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Kaarina, Finland for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer - fortsat

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

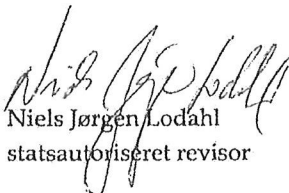
Uden det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1, hvori ledelsen redegør for usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Usikkerheden henføres til, at der er betydelig usikkerhed om, at investorerne er i stand til at tilvejebringe de indkaldte beløb under resthæftelsen. Ledelsen bedømmer, at de indkaldte beløb hos investorerne indgår fuldt ud og aflægges i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætningen om virksomhedens fortsatte drift.

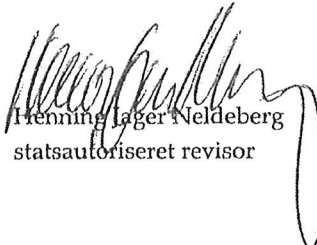
Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Herning, 24. maj 2013.

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab


Niels Jørgen Lodahl
statsautoriseret revisor


Henning Jøger Neldeberg
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Aktivitet

Kommanditselskabets aktivitet består i at eje og udleje fast ejendom beliggende i Finland.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på DKK 1.079.493.

Det positive resultat kan primært henføres til den ordinære drift 2012.

Egenkapitalen udgør DKK -1.236.861 pr. 31. december 2012.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til underskrivelsen af årsrapporten ikke indtruffet begivenheder, som ændrer på vurderingen af årsrapporten.

Forventet udvikling

Bestyrelsen forventer i det kommende år et resultat på niveau med dette års resultat før værdiregulering af investeringsejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Årsrapporten aflægges i danske kroner (DKK). Der er i år reklassificeret mellem andre eksterne omkostninger og finansielle omkostninger

Den anvendte regnskabspraksis, som er uændret i forhold til sidste år, er i hovedtræk som følger.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med 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 selskabet, som følge af en tidligere begivenhed, har en retlig eller faktisk forpligtelse og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs.

Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Resultatopgørelsen:

Lejeindtægter

I lejeindtægter indregnes indtægter fra udleje af selskabets ejendom.

Driftsomkostninger

I driftsomkostninger indregnes omkostninger i forbindelse med ejendommen drift og vedligeholdelse.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der afholdes til administration af selskabet.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster indeholder renter, realiserede og urealiserede valutakursgevinster.

Skat

Der afsættes ikke skat i årsrapporten, idet selskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt.

Balancen:

Investerings ejendomme

Investeringer i ejendomme med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg indregnes og måles efter reglerne om investeringsejendomme. Investeringsejendommen måles til dagsværdi efter normalindtjeningsmetoden. Årligt foretages måling af ejendommen med udgangspunkt i budgettet for det kommende driftsår, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Afkastprocenten fastsættes årligt af selskabets ledelse i samarbejde med selskabsadministrator på grundlag af udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype og dels på grundlag af ændringer i ejendommens forhold. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendom, netto".

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse til tab. Nedskrivninger opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld og finanslån indregnes i balancen til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres prioritetsgæld og finanslån til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

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

Resultatopgørelse

	Note	2012	2011
Lejeindtægter		6.823.012	6.743.277
Driftsomkostninger	2	-1.727.390	-2.027.869
Nettoleje		5.095.622	4.715.408
Administrationsomkostninger	3	-708.821	-751.599
Resultat før værdiregulering og finansiering		4.386.801	3.963.809
Værdiregulering af investeringsejendom, netto	4	544.193	-443.055
Resultat før finansiering		4.930.994	3.520.754
Finansielle indtægter	5	866.039	870.571
Finansielle omkostninger	6	-2.947.025	-2.797.390
Ordinært resultat		2.850.008	1.593.935
Ekstraordinære omkostninger	7	-1.770.515	-2.198.507
Årets resultat		1.079.493	-604.572
Forslag til resultatdisponering:			
Overført resultat		1.079.493	-604.572
		1.079.493	-604.572

Balance

	Note	2012	2011
Aktiver			
Investeringsjendom	8	56.699.040	56.499.920
Materielle anlægsaktiver i alt		56.699.040	56.499.920
Anlægsaktiver i alt		56.699.040	56.499.920
Tilgodehavender investorer		883.777	0
Tilgodehavende hos lejer, fællesregnskab		0	190.087
Tilgodehavender i øvrigt	9	21.987	275.696
Likvide beholdninger		1.847.835	1.356.405
Omsætningsaktiver i alt		2.753.599	1.822.188
Aktiver i alt		59.452.639	58.322.108
Passiver			
Kontant andel af stamkapitalen	10	9.651.250	9.101.251
Overført resultat	11	-10.888.111	-13.892.605
Egenkapital i alt		-1.236.861	-4.791.354
Finanslån	12	41.270.108	59.963.837
Anden langfristet gæld	13	125.000	125.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		41.395.108	60.088.837
Finanslån	12	18.314.909	1.888.287
Skyldige renter		501.146	512.864
Anden gæld	14	478.337	623.474
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		19.294.392	3.024.625
Gældsforpligtelser i alt		60.689.500	63.113.462
Passiver i alt		59.452.639	58.322.108
Pantsætninger og eventualforpligtelser	15		

Noter

1 Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen sammen med selskabets administrator en række regnskabsmæssige skøn og vurderinger for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Den negative udvikling på finans- og ejendomsmarkederne medfører, at der fortsat er større end normal usikkerhed knyttet til værdiansættelse af aktiver.

Vurderingen af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2012 er fastlagt af selskabets ledelse sammen med selskabets administrator ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder.

Afkastkravet, der ligger til grund ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi, udgør 8,25% og fastsættes årligt på baggrund af udviklingen i markedsforhold, ejendomstype m.v.

Konsekvenserne på ejendommens værdi og selskabets egenkapital af ændring i afkastprocenten på ejendommene er illustreret i nedenstående skema.

Afkastkrav	Værdi af ejendommen i DKK	Egenkapital i DKK
8,50%	55.206.960	-12.368.375
8,25%	56.699.040	-1.236.861
8,00%	58.937.160	15.460.409

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og vanskelige at forudsige.

Det er administrator og ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er et udtryk for det gældende markedsniveau,

Der har ikke været eksterne eksperter involveret ved måling af ejendommen.

Særlige risici

Til selskabets aktiviteter er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er fastsættelse af ejendommens dagsværdi og kapitalfremskaffelse som følge af den øgede usikkerhed på ejendoms- og finansmarkederne.

Noter (fortsat)

1 Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger - fortsat

Drifts- og markedsrisici

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

Rente og valutarisici

Selskabet har Euro-lån i Areal Bank samt Glitnir bank, begge fastforrentet. Selskabet er således eksponeret for finansielle risici i form af udviklingen i valutakursen på Euro.

Kapitalberedskab

Som det fremgår ovenfor er selskabets egenkapital pr. 31. december 2012 negativ med tDKK 1.237 som følge af foregående års underskud.

Selskabets 2. prioritetslån med en hovedstol på EUR 2,2 mio. skal refinansieres pr. 31. juli 2013. Der pågår pt. drøftelser med långiver herom. Disse drøftelser er ikke endeligt afsluttet på tidspunktet for årsrapportens udarbejdelse. Det er ledelsens vurdering, at lånet forlænges mod at investorerne foretager yderligere indbetalinger under resthæftelsen. Selskabets investorer er således varslet om indbetaling af tDKK 300 i 2013, som er en forudsætning for selskabets fortsatte drift.

I overensstemmelse hermed aflægges årsrapporten under forudsætning af fortsat drift.

Noter - fortsat

	2012	2011
2		
Driftsomkostninger		
Ejendomsskat	-197.162	-193.509
Forsikring	-64.723	-92.198
Vicevært	-22.916	-22.204
Vedligeholdelse af ejendom	-319.295	-436.479
Vedligeholdelse udendørs arealer	-193.915	-260.887
Tagrenovering	-83.931	0
Smoke Hatches	-45.777	0
Vand og varme	-564.739	-680.633
El	-1.191.692	-1.224.040
Renovation	-14.479	-13.074
Lejers andel af fællesomkostninger	971.239	895.155
	<u>-1.727.390</u>	<u>-2.027.869</u>
3		
Administrationsomkostninger		
Administrationsvederlag	-197.325	-192.549
Ejendomsadministration	-192.470	-184.505
Revision, regnskabs- og skattemæssig assistance	-49.142	-39.137
Bestyrelsesansvarsforsikring	-4.445	-5.107
Advokatbistand	-6.080	-875
Konsulentonorar	-258.837	-300.351
Møde og rejseudgifter m.v.	-148	-22.544
Diverse	-374	-6.531
	<u>-708.821</u>	<u>-751.599</u>
4		
Værdiregulering af investeringsejendom, netto		
Teknisk valutakursregulering	199.120	-153.520
Værdiregulering af gæld	345.073	-289.535
	<u>544.193</u>	<u>-443.055</u>
5		
Finansielle indtægter		
Renteindtægter, banker	97	2.025
Renteindtægter, investorer	862.175	699.330
Valutakursregulering, bankkonti	3.767	169.216
	<u>866.039</u>	<u>870.571</u>

Noter - fortsat

	2012	2011
6		
Finansielle omkostninger		
Rente 1. prioritet, Areal Bank, EUR	-1.665.458	-1.702.811
Rente 2. prioritet, Glitnir Bank, EUR	-1.025.598	-1.039.524
Renteudgift, ApS Kaarina, Finland Komplementar	-10.291	-9.908
Urealiserede valutakursreguleringer pr. 31.12., i øvrigt	-214.113	0
Valutakursregulering, bankkonti	0	-4.120
Låneomkostninger	-18.323	0
Bankgebyrer	-13.242	-41.027
	<u>-2.947.025</u>	<u>-2.797.390</u>
7		
Ekstraordinære omkostninger		
Regulering af hensættelse til imødegåelse af regnskabsmæssige tab på tilgodehavende indskud hos kommanditister	-1.770.515	-2.198.507
	<u>-1.770.515</u>	<u>-2.198.507</u>

Noter - fortsat

	2012	2011
8 Investeringsejendom		
Købspris	63.387.620	63.387.620
Købsomkostninger	10.487.000	10.487.000
Kostpris 31.12	73.874.620	73.874.620
Værdiregulering 01.01.	-17.374.700	-17.221.180
Årets værdiregulering	0	0
Teknisk valutakursregulering	199.120	-153.520
Værdiregulering 31.12	-17.175.580	-17.374.700
Regnskabsmæssig værdi 31.12	56.699.040	56.499.920
Anvendt afkastprocent ved værdiberegning	8,25%	8,30%
9 Tilgodehavender i øvrigt		
Tilgodehavende leje	17.337	273.466
Diverse tilgodehavende	2.238	2.230
Periodeafgrænsningsposter	2.412	0
	21.987	275.696
10 Kontant andel af stamkapitalen		
Kontant andel af stamkapitalen, primo	9.101.251	6.320.001
Årets opkrævninger	2.475.000	2.781.250
Korrektion tidligere år	-1.925.001	0
Kontant andel af stamkapitalen, ultimo	9.651.250	9.101.251
Den hertil svarende stamkapital udgør 200 kommanditistanparter a 100.000 kr.	20.000.000	
11 Overført resultat		
Saldo 01.01.	-13.892.605	-13.288.033
Korrektion tidligere år	1.925.001	0
Overført, jf. resultatdisponeringen	1.079.493	-604.572
	-10.888.111	-13.892.605

Noter - fortsat

	2012	2011
12		
Finanslån		
Areal Bank, EUR		
Areal Bank, EUR 5.474.500	43.165.050	45.245.608
	<u>43.165.050</u>	<u>45.245.608</u>
Heraf forfalder indenfor 1 år	1.894.942	1.888.287
	<u>41.270.108</u>	<u>43.357.321</u>
Efter 5 år eller senere forfalder, nominel værdi	<u>0</u>	<u>0</u>
Nominel restgæld udgør	<u>40.841.960</u>	<u>42.586.815</u>
Dagsværdien beregnes ud fra det fremtidige cashflow tilbagediskonteres til nutidsværdi. Diskonteringsfaktoren, som bruges i beregningen, findes ud fra nul kuponrentestrukturen d. 30.12.2012.		
Glitnir Bank		
Glitnir Bank, EUR 2.200.950	16.419.967	16.606.516
	<u>16.419.967</u>	<u>16.606.516</u>
Heraf forfalder indenfor 1 år	16.419.967	0
	<u>0</u>	<u>16.606.516</u>
Efter 5 år eller senere forfalder	<u>0</u>	<u>0</u>
Nominel restgæld udgør	<u>16.419.967</u>	<u>16.606.516</u>
I alt finanslån, kortfristet del	<u>18.314.909</u>	<u>1.888.287</u>
I alt finanslån, langfristet del	<u>41.270.108</u>	<u>59.963.837</u>
13		
Anden langfristet gæld		

Lån stillet af ApS Kaarina, Finland Komplementar, hvorfra det forrentes med 7,5% p.a., dog min den til enhver tid værende mindsterente. Lånet indestår uopsigeligt, indtil ApS Kaarina, Finland Komplementar, ophører som selskab.

Noter - fortsat

	2012	2011
14 Anden gæld		
Skyldig revision	49.242	48.937
Skyldig moms	173.169	31.228
Mellemregning med ApS Kaarina Komplementar	22.074	15.533
Skyldige omkostninger	233.322	521.613
Skyldig Difko Administration	530	6.163
	<u>478.337</u>	<u>623.474</u>

15 Pantsætninger og eventualforpligtelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på tDKK 57.262 er der ved ejerpantebrev givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2012 udgør i alt tDKK 56.699 samt transport i lejeindtægter.

Herudover har 2. prioriteten sikkerhed i kommanditisternes resthæftelse, lejeindbetalinger samt transport i likvide beholdninger.

Kontraktlige forpligtelser

Selskabet har d. 12. maj 2009 indgået en selskabsadministrationsaftale med Difko Administration A/S. Aftalen kan opsiges med 6 måneders varsel til udgangen af kalenderåret. Det årlige administrationsvedlerlag udgør tDKK 201.