

# K/S Kaarina, Finland

CVR nr. 28 84 65 41

## Årsrapport 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. maj 2014

---

Dirigent



## 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

9. regnskabsår: 01.01.2013 - 31.12.2013

### 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 2013.

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 20. maj 2014.

### Som komplementar

ApS Kaarina, Finland Komplementar

### Direktion

Henrik Westergaard

### Bestyrelse

Henrik Westergaard  
formand

Palle Pagh

Stig Holst Hartwig

## 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 2013, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på oplysningerne i note 1, hvori ledelsen redegør for væsentlig 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. Samt at selskabet p.t. er i dialog med kreditgiver om refinansiering af selskabets lån. Ledelsen bedømmer, at de indkaldte beløb hos investorerne indgår fuldt ud, og at selskabets lån refinansieres på uændrede vilkår. Ledelsen aflægger 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, 20. maj 2014.

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Poul Spencer Poulsen  
Statsautoriseret revisor

Henning Jager 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 2.137.046.

Det positive resultat kan primært henføres til den ordinære drift 2013.

Egenkapitalen udgør DKK 1.400.177 pr. 31. december 2013.

### 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).

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. Investerings ejendommen 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 markedsf forholdene 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 nominel værdi.

## Resultatopgørelse

	Note	2013	2012
Lejeindtægter		6.354.720	6.823.012
Driftsomkostninger	2	-1.387.909	-1.727.390
<b>Nettoleje</b>		<b>4.966.811</b>	<b>5.095.622</b>
Administrationsomkostninger	3	-513.433	-708.821
<b>Resultat før værdiregulering og finansiering</b>		<b>4.453.378</b>	<b>4.386.801</b>
Værdiregulering af investeringsejendom, netto	4	204.478	544.193
<b>Resultat før finansiering</b>		<b>4.657.856</b>	<b>4.930.994</b>
Finansielle indtægter	5	730.338	866.039
Finansielle omkostninger	6	-3.251.148	-4.717.540
<b>Årets resultat</b>		<b>2.137.046</b>	<b>1.079.493</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
Overført resultat		2.137.046	1.079.493
		<b>2.137.046</b>	<b>1.079.493</b>

**Balance**

	<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendom	7	56.698.280	56.699.040
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>56.698.280</b>	<b>56.699.040</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>56.698.280</b>	<b>56.699.040</b>
Tilgodehavender investorer		1.125.098	883.777
Tilgodehavender i øvrigt	8	132.949	21.987
Likvide beholdninger		2.000.067	1.847.835
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>3.258.114</b>	<b>2.753.599</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>59.956.394</b>	<b>59.452.639</b>
<b>Passiver</b>			
Kontant andel af stamkapitalen	9	10.151.242	9.651.250
Overført resultat	10	-8.751.065	-10.888.111
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>1.400.177</b>	<b>-1.236.861</b>
Finanslån	11	39.169.396	41.270.108
Anden langfristet gæld	12	125.000	125.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>39.294.396</b>	<b>41.395.108</b>
Finanslån	11	18.314.663	18.314.909
Skyldige renter		501.533	501.146
Anden gæld	13	445.625	478.337
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>19.261.821</b>	<b>19.294.392</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>58.556.217</b>	<b>60.689.500</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>59.956.394</b>	<b>59.452.639</b>
Pantsætninger og eventualforpligtelser	14		

## 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 2013 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%	55.206.220	-91.883
8,25%	56.698.280	1.400.177
8,00%	58.936.370	3.638.267

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 EUR-lån i Aareal Bank samt Glitnir Bank, begge fastforrentet. Selskabet er således eksponeret for finansielle risici i form af udviklingen i valutakursen på EUR.

#### **Kapitalberedskab**

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2013 er positiv med tDKK 1.400.

Selskabets 2. prioritetslån med en hovedstol på EUR 2,2 mio. skulle 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.

I overensstemmelse hermed aflægges årsrapporten under forudsætning af fortsat drift.

## Noter - fortsat

	2013	2012
<b>2 Driftsomkostninger</b>		
Ejendomsskat	-198.721	-197.162
Forsikring	-70.331	-64.723
Vicevært	-28.920	-22.916
Vedligeholdelse af ejendom	-204.505	-319.295
Vedligeholdelse udendørs arealer	-134.429	-193.915
Tagreovering	0	-83.931
Røgluger	-243.031	-45.777
Vand og varme	-492.946	-564.739
El	-1.212.635	-1.191.692
Renovation	-14.438	-14.479
Lejers andel af fællesomkostninger	1.212.047	971.239
	<b>-1.387.909</b>	<b>-1.727.390</b>
<b>3 Administrationsomkostninger</b>		
Administrationsvederlag og øvrige honorarer	-239.931	-197.325
Ejendomsadministration	-203.885	-192.470
Revision, regnskabs- og skattemæssig assistance	-56.984	-49.142
Bestyrelsesansvarsforsikring	-7.707	-4.445
Advokatbistand	0	-6.080
Konsulenthonorar	-571	-258.837
Møde og rejseudgifter m.v.	-178	-148
Diverse	-4.177	-374
	<b>-513.433</b>	<b>-708.821</b>
<b>4 Værdiregulering af investeringsejendom, netto</b>		
Teknisk valutakursregulering	-760	199.120
Værdiregulering af gæld	205.238	345.073
Værdiregulering af ejendom	0	0
	<b>204.478</b>	<b>544.193</b>
<b>5 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter, banker	0	97
Renteindtægter, investorer	727.702	862.175
Valutakursregulering, bankkonti	2.636	3.767
	<b>730.338</b>	<b>866.039</b>

## Noter - fortsat

	2013	2012
<b>6 Finansielle omkostninger</b>		
Rente 1. prioritet, Aareal Bank, EUR	-1.577.141	-1.665.458
Rente 2. prioritet, Glitnir Bank, EUR	-998.868	-1.025.598
Renteudgift, ApS Kaarina, Finland Komplementar	-10.589	-10.291
Valutakursregulering, bankkonti	0	-214.113
Låneomkostninger	-60.691	-18.323
Bankgebyrer m.v.	-14.581	-13.242
Regulering af hensættelse til imødegåelse af regnskabsmæssige tab på tilgodehavende indskud hos kommanditister	-589.278	-1.770.515
	<b>-3.251.148</b>	<b>-4.717.540</b>

## Noter - fortsat

	2013	2012
<b>7 Investeringsejendom</b>		
Købspris	63.387.620	63.387.620
Købsomkostninger	10.487.000	10.487.000
<b>Kostpris 31.12</b>	<b>73.874.620</b>	<b>73.874.620</b>
Værdiregulering 01.01.	-17.175.580	-17.374.700
Årets værdiregulering	0	0
Teknisk valutakursregulering	-760	199.120
<b>Værdiregulering 31.12</b>	<b>-17.176.340</b>	<b>-17.175.580</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12</b>	<b>56.698.280</b>	<b>56.699.040</b>
Anvendt afkastprocent ved værdiberegning	8,25%	8,25%
<b>8 Tilgodehavender i øvrigt</b>		
Tilgodehavende leje	132.949	17.337
Diverse tilgodehavende	0	2.238
Periodeafgrænsningsposter	0	2.412
	<b>132.949</b>	<b>21.987</b>
<b>9 Kontant andel af stamkapitalen</b>		
Kontant andel af stamkapitalen, primo	9.651.250	9.101.251
Årets opkrævninger	499.992	2.475.000
Korrektion tidligere år	0	-1.925.001
<b>Kontant andel af stamkapitalen, ultimo</b>	<b>10.151.242</b>	<b>9.651.250</b>
Den hertil svarende stamkapital udgør 200 kommanditistanparter a 100.000 kr.	<u>20.000.000</u>	
<b>10 Overført resultat</b>		
Saldo 01.01.	-10.888.111	-13.892.605
Korrektion tidligere år	0	1.925.001
Overført, jf. resultatdisponeringen	2.137.046	1.079.493
	<b>-8.751.065</b>	<b>-10.888.111</b>

## Noter - fortsat

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>11 Finanslån</b>		
Aareal Bank, EUR		
Aareal Bank, EUR 5.220.500	41.064.312	43.165.050
	<b>41.064.312</b>	<b>43.165.050</b>
Heraf forfalder indenfor 1 år	1.894.916	1.894.942
	<b>39.169.396</b>	<b>41.270.108</b>
Efter 5 år eller senere forfalder, nominel værdi	<b>0</b>	<b>0</b>
Nominel restgæld udgør	<b>38.946.496</b>	<b>40.841.960</b>
Dagsværdien beregnes ud fra det fremtidige cashflow tilbagediskonteres til nutidsværdi. Diskonteringsfaktoren, som bruges i beregningen, findes ud fra nul kuponrentestrukturen d. 30.12.2013.		
Glitnir Bank		
Glitnir Bank, EUR 2.200.950	16.419.747	16.419.967
	<b>16.419.747</b>	<b>16.419.967</b>
Heraf forfalder indenfor 1 år	16.419.747	16.419.967
	<b>0</b>	<b>0</b>
Efter 5 år eller senere forfalder	<b>0</b>	<b>0</b>
Nominel restgæld udgør	<b>16.419.747</b>	<b>16.419.967</b>
<b>I alt finanslån, kortfristet del</b>	<b>18.314.663</b>	<b>18.314.909</b>
<b>I alt finanslån, langfristet del</b>	<b>39.169.396</b>	<b>41.270.108</b>

**12 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

	2013	2012
<b>13 Anden gæld</b>		
Skyldig revision	49.241	49.242
Skyldig moms	130.200	173.169
Mellemregning med ApS Kaarina Komplementar	23.088	22.074
Skyldige omkostninger	242.958	233.322
Skyldig Difko Administration	138	530
	<b>445.625</b>	<b>478.337</b>

## 14 Pantsætninger og eventualforpligtelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på tDKK 55.366 er der ved ejerpantebrev givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2013 udgør i alt tDKK 56.698 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.