

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220
F (+45) 33 110 520

www.grantthornton.dk

K/S Tammisto, Finland


CVR-nr. 27 96 29 12

Årsrapport

2012

(8. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling den 2 / 5 2013.



Dirigent

Johnny Guldager

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning.....	1
Den uafhængige revisors erklæringer.....	2 - 3
Selskabsoplysninger.....	4
Ledelsesberetning.....	4
Anvendt regnskabspraksis.....	5 - 7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9 - 10
Noter.....	11 - 14

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for K/S Tammisto, Finland.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

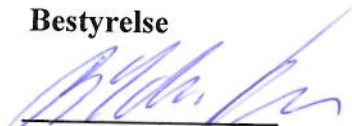
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17. april 2013.

Bestyrelse


Bent Schou-Jensen
Morten Kristensen
Mads Stensgaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Tammisto, Finland.

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Tammisto, Finland for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges 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, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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.

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 oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på note 1, hvoraf det fremgår, at selskabets finanslån ønskes afviklet at långiver. Ledelsen har forhandlet med nye långivere, men har samtidig modtaget et købstilbud på ejendommen i 2013, som de forventer at tiltræde.

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.

København, den 17. april 2013.

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Claus Carlsen

statsautoriseret revisor



Steen K. Baget

statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Tammisto, Finland Hammershusgade 9 2100 København Ø. CVR-nr.: 27 96 29 12 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Komplementar	ApS Komplementarselskabet Tammisto, Finland
Bestyrelse	Bent Schou-Jensen Morten Kristensen
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø.

LEDELSESBERETNING

Selskabets hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom. Selskabet forventer i 2013 at afhænde sin ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets driftsresultat for 2012, et underskud på kr. -501.642 anses for ikke tilfredsstillende. Selskabets regnskabsmæssige resultat udviser et overskud på kr. 591.514 hvilket anses for tilfredsstillende. Resultatet er påvirket af valutakursreguleringer på såvel ejendommen som på gælden.

Selskabets egenkapital udgør herefter kr. 4.682.027.

Selskabets ejendom forventes solgt i 2013 og dermed ophører udlejningsaktivitet. Ejendommen er reguleret til forventet salgspris.

Selskabet forventer et driftsresultat for næste år på niveau kr. 0, som følge af den forventede afhændelse og en forventet likvidation af selskabet i løbet af 2013 eller 2014.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsregnskabet for K/S Tammisto, Finland er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Regnskabsopstillingen er tilpasset driftsformen.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilfalde selskabet, og at 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 tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, men omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Omregning til fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld. Sikring af fremtidige betalingsstrømme i henhold til en indgået aftale, behandles som sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter ekskl. moms indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter ejendommens driftsomkostninger, herunder reparation og vedligeholdelse, ejendommensskatter, forsikring mv. i det omfang omkostningerne ikke bæres af lejer.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger til ledelse og administration i regnskabsperioden, herunder advokat og revision.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger vedrørende realkredit- og pengeinstitutter, samt realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat påhviler de enkelte kommanditister og der indregnes derfor ikke skat i selskabets årsregnskab. Der foretages skattemæssige afskrivninger på ejendommen i kommanditisternes egne selvangivelser.

Balancen

Investerings ejendommen

Ejendommen, som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved salg, præsenteres som en investeringsejendom.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på investeringsejendomme.

Investerings ejendommen måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Værdireguleringer inkl. valutakursændringer indregnes i resultatopgørelsen i posten "værdireguleringer". Dagsværdien måles på grundlag af en afkastbaseret model med udgangspunkt i investeringsejendommens forventede afkast og et af ledelsen vurderet markedskonformt afkastkrav. Ved målingen tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelsesarbejder og lejeregulering til markedsleje m.v.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag for nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendommen, måles til dagsværdi. Reguleringer af finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendommen, indregnes i resultatopgørelsen i posten "værdireguleringer". Andre gældsforpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsnings poster

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2012

Noter		2011
		i tkr.
Lejeindtægter.....	4.616.256	4.442
(2) Driftsomkostninger.....	270.515	277
BRUTTORESULTAT.....	4.345.741	4.165
(3) Administrationsomkostninger.....	388.964	276
RESULTAT FØR FINANSIERING.....	3.956.777	3.889
(4) Finansieringsudgifter, netto.....	4.458.419	3.342
DRIFTSRESULTAT.....	-501.642	547
(5) Værdiregulering.....	1.093.156	-876
REGNSKABSMÆSSIGT RESULTAT.....	591.514	-329
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført til overført resultat.....	591.514	-329
	591.514	-329

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2012

AKTIVER

Noter		2011 i tkr.	
ANLÆGSAKTIVER			
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER			
(6)	Investeringsejendomme.....	64.159.440	60.960
	ANLÆGSAKTIVER I ALT.....	64.159.440	60.960
OMSÆTNINGSAKTIVER			
	Tilgodehavende investorindskud	629.688	19
	Andre tilgodehavender.....	74.841	41
	Tilgodehavender i alt.....	704.529	60
(12)	Likvide beholdninger.....	780.495	389
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....	1.485.024	449
	AKTIVER I ALT.....	65.644.464	61.409

P A S S I V E R

Noter		2011 i tkr.
EGENKAPITAL		
(7) Kontant andel af selskabskapital.....	3.929.190	875
(8) Overført resultat.....	752.837	161
EGENKAPITAL I ALT.....	<u>4.682.027</u>	<u>1.036</u>
 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
Finanslån.....	0	47.960
ApS Komplementarselskabet Tammisto, Finland.....	153.668	134
(10) LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT....	<u>153.668</u>	<u>48.094</u>
 KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
(9) Finanslån.....	48.214.700	0
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....	0	1.478
Renteswap forpligtelse.....	7.602.530	5.646
Kassekredit (max. kr. 3.625.000).....	3.824.232	4.125
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	85.625	0
(11) Anden gæld.....	1.081.682	1.030
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT...	<u>60.808.769</u>	<u>12.279</u>
 GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT.....	 <u>60.962.437</u>	 <u>60.373</u>
 PASSIVER I ALT.....	 <u>65.644.464</u>	 <u>61.409</u>
 (12) Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
(13) Eventualforpligtelser		

NOTER

1 SELSKABETS FINANSIERING

Selskabets finanslån ønskes afviklet af långiver, men er ikke opsagt. Ledelsen har forhandlet med nye långivere, men har samtidig modtaget et købstilbud på ejendommen i 2013, som de forventer at tiltræde.

		2011
		i tkr.
2 DRIFTSOMKOSTNINGER		
Forsikring.....	38.403	29
Ejendomsskat.....	192.955	194
Teknisk forvaltning.....	39.157	44
Vedligeholdelse	0	10
	<u>270.515</u>	<u>277</u>
3 ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER		
Selskabs- og ejendomsadministration.....	174.761	168
Revision og regnskabsmæssig assistance.....	35.500	36
Anden regnskabsmæssig assistance.....	33.000	0
Udenlandsk revisor.....	14.548	19
Advokat	70.547	45
Bestyrelsesansvars- og produkt/ansvarsforsikring.....	3.148	3
Bestyrelshonorar.....	50.000	0
Diverse omkostninger	7.460	5
	<u>388.964</u>	<u>276</u>
4 FINANSIERINGSUDGIFTER, NETTO		
Finansieringsudgifter:		
Renter finanslån.....	4.021.092	3.064
Bank.....	307.003	253
ApS Komplementarselskabet Tammisto, Finland.....	20.091	20
Gebyrer.....	29.955	14
Konsulenthonorarer, finansieringsprospekt.....	35.726	0
Konsulenthonorarer, finansiering	20.250	0
Ej fradragsberettigede renter.....	127	1
Kursregulering, valuta.....	24.202	0
	<u>4.458.446</u>	<u>3.352</u>

		2011
		i tkr.
Finansieringsindtægter:		
Bank.....	27	2
Kursregulering, valuta.....	0	8
	<u>27</u>	<u>10</u>
FINANSIERINGSUDGIFTER, NETTO.....	<u>4.458.419</u>	<u>3.342</u>

5 VÆRDIREGULERING, NETTO

Ejendomme, værdiregulering i året.....	3.199.000	2.071
Renteswap, værdiregulering i året.....	-1.936.520	-3.081
Finansiering, værdiregulering i året.....	-169.324	134
	<u>1.093.156</u>	<u>-876</u>

6 INVESTERINGSEJENDOMME

	EUR	DKK
Kostpris 1. januar 2012.....	8.002.589	59.703.315
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
	<u>8.002.589</u>	<u>59.703.315</u>
Kostpris 31. december 2012 (valutakurs 2005 EUR 746,05)..	8.002.589	59.703.315
Værdiregulering 1. januar 2012.....	197.411	1.257.125
Værdireguleringer i året	400.000	3.199.000
	<u>597.411</u>	<u>4.456.125</u>
Værdiregulering 31. december 2012.....	597.411	4.456.125
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012.....	<u>8.600.000</u>	<u>64.159.440</u>
Valutakurs, statusdag.....		<u>746,04</u>

7 KONTANT ANDEL AF STAMKAPITAL

Saldo 1. januar 2011	874.500
Årets investorindskud	3.054.690
100 kommanditanparter á kr. 39.292.....	<u>3.929.190</u>
Den hertil svarende stamkapital udgør:	
100 kommanditanparter á kr. 190.000.....	<u>19.000.000</u>
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør.....	<u>46.820</u>

8 OVERFØRT RESULTAT

Saldo 1. januar 2012.....	161.323
Årets overførsel.....	591.514
Saldo 31. december 2012.....	<u>752.837</u>

9 FINANSLÅN

	Restgæld	Valutakurs	Kursværdi
Finanslån i EUR.....	1.322.896	746,04	9.869.333
Finanslån i EUR.....	5.139.854	746,04	38.345.367
	<u>6.462.750</u>		<u>48.214.700</u>

(Afdrag i året EUR 187.386)

10 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER

Som følge af det forventede salg er selskabets gældsposter optaget som kortfristede, idet de indfries ved den forventede overdragelse af selskabets ejendom.

11 ANDEN GÆLD

Revisor.....	35.500
Skatte- og regnskabsassistance, Finland.....	14.547
Bestyrelseshonorar.....	25.000
Skyldige renter	829.676
Moms.....	176.959
	<hr/>
	1.081.682
	<hr/> <hr/>

12 PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Ejendomme er pantsat til fordel for långiverne.

Likvide beholdninger er håndpantsat til fordel for långiverne.

13 EVENTUALFORPLIGTELSER

Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med I/S Ejendomsinvest, der tidligst kan ophøre pr. 31. december 2016 eller uden varsel ved afhændelse af selskabets ejendom.