

**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](http://www.grantthornton.dk)

## **K/S Tammisto, Finland**

**CVR-nr. 27 96 29 12**

### **Årsrapport 2013**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling den 26/5 2014.



---

Johnny Guldager  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger.....	4
Ledelsesberetning.....	4
Anvendt regnskabspraksis.....	5 - 7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9 - 10
Noter.....	11 - 13

## LEDELSESPÅTEGNING

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. maj 2014.

### Bestyrelse

---

Bent Schou-Jensen

---

Morten Kristensen

---

Mads Stensgaard

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Tammisto, Finland for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, 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 selskabets 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 selskabets 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**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 21. maj 2014.

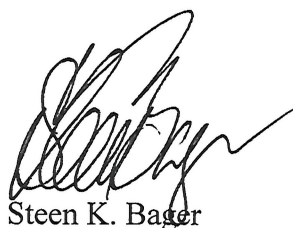
**Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Claus Carlsen

statsautoriseret revisor



Steen K. Bager

statsautoriseret revisor

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	K/S Tammisto, Finland Hammershusgade 9 2100 København Ø.  CVR-nr.: 27 96 29 12 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Komplementar</b>	ApS Komplementarselskabet Tammisto, Finland
<b>Bestyrelse</b>	Bent Schou-Jensen Morten Kristensen Mads Stensgaard
<b>Revision</b>	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 har i 2013 afhændt sin ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets driftsresultat for 2013, et underskud på kr. -1.597.508 anses for ikke tilfredsstillende. Årets resultat udviser et underskud på kr. -1.427.829 hvilket anses for ikke tilfredsstillende.

Selskabets egenkapital udgør herefter kr. 4.354.198.

Selskabets ejendom er solgt i 2013 og udlejningsaktivitet er dermed ophørt .

Selskabet forventer et driftsresultat for næste år på niveau kr. 0 og en forventet likvidation af selskabet i løbet af 2014.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Generelt

#### 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. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis gæld.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, til sikring af rente- og betalingsstrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i resultatopgørelsen. 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**

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

### **Administrationsomkostninger**

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger til 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**

#### **Investeringsejendommen**

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.

Investeringsejendommen 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.

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2013**

Lejeindtægter.....	1.408.082	4.616
(1) Driftsomkostninger.....	99.203	270
<b>BRUTTORESULTAT.....</b>	<b>1.308.879</b>	<b>4.346</b>
(2) Administrationsomkostninger.....	738.165	389
<b>RESULTAT FØR FINANSIERING.....</b>	<b>570.714</b>	<b>3.957</b>
(3) Finansieringsudgifter, netto.....	2.168.222	4.458
<b>DRIFTSRESULTAT.....</b>	<b>-1.597.508</b>	<b>-501</b>
(4) Værdiregulering.....	169.679	1.093
<b>ÅRETS RESULTAT (underskud).....</b>	<b>-1.427.829</b>	<b>592</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført til overført resultat.....	-1.427.829	592
	<b>-1.427.829</b>	<b>592</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2013**
**ANLÆGSAKTIVER**
**MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER**

(5) Investeringsejendomme.....	0	64.159
	<hr/>	<hr/>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT.....</b>	<b>0</b>	<b>64.159</b>
	<hr/>	<hr/>

**OMSÆTNINGSAKTIVER**

Tilgodehavende investorindskud .....	869.688	630
Andre tilgodehavender.....	134.000	75
	<hr/>	<hr/>
<b>Tilgodehavender i alt.....</b>	<b>1.003.688</b>	<b>705</b>
	<hr/>	<hr/>
(6) Likvide beholdninger.....	3.840.703	780
	<hr/>	<hr/>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....</b>	<b>4.844.391</b>	<b>1.485</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>AKTIVER I ALT.....</b>	<b>4.844.391</b>	<b>65.644</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## P A S S I V E R

Noter		<b>2012</b> i tkr.
<b>EGENKAPITAL</b>		
(7) Kontant andel af stamkapital.....	5.029.190	3.929
(8) Overført resultat.....	-674.992	753
	<b>4.354.198</b>	<b>4.682</b>
<b>EGENKAPITAL I ALT.....</b>		
	<b>4.354.198</b>	<b>4.682</b>
 <b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		
ApS Komplementarselskabet Tammisto, Finland.....	174.071	153
	<b>174.071</b>	<b>153</b>
<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT....</b>		
	<b>174.071</b>	<b>153</b>
 <b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		
Finanslån.....	0	48.215
Renteswap forpligtelse.....	0	7.602
Kassekredit (max. kr. 3.625.000).....	0	3.824
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	47.527	86
(9) Anden gæld.....	268.595	1.082
	<b>316.122</b>	<b>60.809</b>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT...</b>		
	<b>316.122</b>	<b>60.809</b>
 <b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT.....</b>		
	<b>490.193</b>	<b>60.962</b>
 <b>PASSIVER I ALT.....</b>		
	<b>4.844.391</b>	<b>65.644</b>

## NOTER

		<b>2012</b>
		<b>i tkr.</b>
<b>1 DRIFTSOMKOSTNINGER</b>		
Forsikring.....	11.146	38
Ejendomsskat.....	55.096	193
Teknisk forvaltning.....	30.723	39
Vedligeholdelse .....	2.238	0
	99.203	270
	99.203	270
<b>2 ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER</b>		
Selskabs- og ejendomsadministration.....	78.824	175
Revision og regnskabsmæssig assistance.....	30.500	36
Anden regnskabsmæssig assistance.....	58.500	33
Revisor, regulering tidligere år.....	12.500	0
Udenlandsk revisor.....	0	15
Advokat .....	243.848	70
Advokat, salg af ejendom.....	257.722	0
Bestyrelsesansvars- og produkt/ansvarsforsikring.....	6.271	3
Bestyrelshonorar.....	50.000	50
Diverse omkostninger .....	0	7
	738.165	389
	738.165	389
<b>3 FINANSIERINGSUDGIFTER, NETTO</b>		
Finansieringsudgifter:		
Renter finanslån.....	1.130.643	4.021
Bank.....	103.560	307
ApS Komplementarselskabet Tammisto, Finland.....	22.903	20
Gebyrer.....	37.878	30
Konsulenthonorarer, finansiering.....	47.416	56
Konsulenthonorarer, salg af ejendom.....	787.324	0
Ej fradragsberettigede renter.....	1.036	0
Kursregulering, valuta.....	38.772	24
	2.169.532	4.458
	2.169.532	4.458

		<b>2012</b>
		<b>i tkr.</b>
Finansieringsindtægter:		
Bank.....	1.310	0
Kursregulering, valuta.....	0	0
	<u>1.310</u>	<u>0</u>
<b>FINANSIERINGSUDGIFTER, NETTO.....</b>	<b><u>2.168.222</u></b>	<b><u>4.458</u></b>
<b>4 VÆRDIREGULERING, NETTO</b>		
Ejendomme, værdiregulering i året.....	0	3.199
Renteswap, værdiregulering i året.....	169.679	-1.937
Finansiering, værdiregulering i året.....	0	-169
	<u>169.679</u>	<u>1.093</u>
<b>5 INVESTERINGSEJENDOMME</b>		
	<b>EUR</b>	<b>DKK</b>
Kostpris 1. januar 2013.....	8.002.589	59.703.315
Årets tilgang .....	0	0
Årets afgang .....	-8.002.589	-59.703.315
	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2013 (valutakurs 2005 EUR 746,05)..		
Værdiregulering 1. januar 2013.....	597.411	4.456.985
Værdireguleringer i året .....	0	0
Årets afgang.....	-597.411	-4.456.985
	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdiregulering 31. december 2013.....		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013.....	<u>0</u>	<u>0</u>
Valutakurs, statusdag.....		<u>746,03</u>
<b>6 LIKVIDE BEHOLDNINGER</b>		

Af de likvide beholdninger er der deponeret tEUR 500, svarende til tDKK 3.730, til sikkerhed for gennemførelse af ejendomshandlen.

**7 KONTANT ANDEL AF STAMKAPITAL**

Saldo 1. januar 2013 .....	3.929.190
Årets investorindskud .....	1.100.000
	<u>5.029.190</u>
Den hertil svarende stamkapital udgør:	
100 kommanditanparter á kr. 190.000.....	19.000.000
	<u>19.000.000</u>
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør.....	43.542
	<u>43.542</u>

**8 OVERFØRT RESULTAT**

Saldo 1. januar 2013.....	752.837
Årets overførsel.....	-1.427.829
	<u>-674.992</u>
Saldo 31. december 2013.....	<u>-674.992</u>

**9 ANDEN GÆLD**

Revisor.....	30.500
Skatte- og regnskabsassistance, Finland.....	14.549
Mellemregning med Ejendomsinvest.....	173.546
Bestyrelseshonorar.....	50.000
Skyldige renter .....	0
Moms.....	0
	<u>268.595</u>