

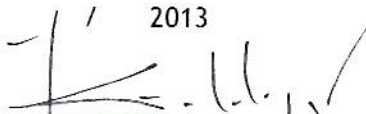
K/S Nissas-Idänpää, Finland

CVR-nr. 28514492

Årsrapport 2012

6. regnskabsår

Fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling afholdt den,

2013


Dirigent
Johnny Guldam

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsens påtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning	4 - 5
Ledelsesberetning	
Oplysninger om selskabet	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Noter	14 - 17

Ledelsens påtegning

K/S Nissas-Idänpää, Finland

Bestyrelsen har aflagt årsrapport for året 1. januar - 31. december 2012. Årsrapporten er behandlet og vedtaget dags dato.

Årsrapporten er aflagt i henhold til årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige, ligesom årsrapporten efter vor opfattelse indeholder de oplysninger, der er relevante for at bedømme selskabets økonomiske forhold. Det er derfor vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 08. 05. 2013

Bestyrelsen:



Kim Poulsen



Henrik Andersen



Per Bo Krogmann

Den uafhængige revisors påtegning

K/S Nissas-Idänpää, Finland

Til kommanditisterne i K/S Nissas-Idänpää, Finland

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Nissas-Idänpää, Finland for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012. Årsregnskabet 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante 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 en samlet 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 påtegning (fortsat)

K/S Nissas-Idänpää, Finland

Konklusion

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

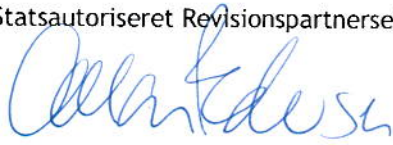
Udtalelse om ledelsesberetningen

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 08. 05. 2013

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Allan Pedersen

Statsautoriseret Revisor



Michael Tuborg

Statsautoriseret Revisor

Oplysninger om selskabet

K/S Nissas-Idänpää, Finland

Selskabet:

K/S Nissas-Idänpää, Finland
c/o EjendomsInvest
Hammershusgade 9
2100 København
CVR-nr. 28514492
Hjemstedskommune: København

Komplementar:

ApS Komplementarselskabet Nissas-Idänpää, Finland

Bestyrelse:

Kim Poulsen
Henrik Andersen
Per Bo Krogmann

Revision:

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Osvald Helmuths Vej 4, 2000 Frederiksberg

Beskrivelse af virksomhedens hovedaktivitet

Aktiviteten omfatter udlejning og drift af selskabets ejendomme beliggende i Hämeenlinna og Vantaa i Finland.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets driftsresultat for 2012, et overskud på tkr. 1.576, anses for tilfredsstillende. Selskabets regnskabsmæssige resultat udviser et overskud på tkr. 1.448, hvilket anses for tilfredsstillende. Resultatet er påvirket af valutakursregulering på ejendommen og gælden samt dagsværdiregulering af renteswap.

Selskabets egenkapital udgør herefter t.kr.14.861.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendommen måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Som grundlag for opgørelsen har ledelsen indhentet indikationer af markedsmæssige afkast af tilsvarende ejendomme pr. 31. december 2012. Målingen af ejendommenes værdi er baseret på et afkastkrav på 7,5 % for 2012. Ændring af afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,25 % vil påvirke ejendommen med hhv. ca. kr. -1,5 mio. og ca. kr. 1,5 mio.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste 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 eksisterede på balancedagen.

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

Omregning af 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 kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

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 og i egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtigelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtigelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, indregnes beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, i resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatet. For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

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

Driftsomkostninger

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

Administrationsomkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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 driftafkast 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. Kostprisen omregnes til balancedagens valutakurs og måles efterfølgende til dagsværdien (markedsværdien) og samtlige værdireguleringer 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 vedligeholdelses-arbejder 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 2012

K/S Nissas-Idänpää, Finland

	Note	2012 kr.	2011 t.kr.
Lejeindtægter		3.888.828	3.747
Driftsomkostninger	1	153.965	140
Bruttoresultat		3.734.863	3.608
Administrationsomkostninger	2	321.813	340
Resultat før finansiering		3.413.050	3.267
Finansielle indtægter	3	54	2
Finansielle omkostninger	4	1.836.901	1.992
Driftsresultat		1.576.203	1.277
Værdiregulering	5	-127.915	-612
Regnskabsmæssigt resultat		1.448.288	666
Forslag til resultatdisponering			
Overført til overført resultat		1.448.288	666
Disponeret i alt		1.448.288	666

Balance

31. december 2012

K/S Nissas-Idänpää, Finland

	Note	2012 kr.	2011 t.kr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	6	51.476.760	51.296
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>51.476.760</u>	<u>51.296</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>51.476.760</u>	<u>51.296</u>
Andre tilgodehavender		0	3
Tilgodehavender i alt		<u>0</u>	<u>3</u>
Likvide beholdninger		258.276	558
Omsætningsaktiver i alt		<u>258.276</u>	<u>561</u>
Aktiver i alt		<u>51.735.036</u>	<u>51.857</u>

Balance

31. december 2012

K/S Nissas-Idänpää, Finland

	Note	2012 kr.	2011 t.kr.
Passiver			
Egenkapital			
Kontant andel af stamkapital	7	195.600	196
Overført resultat	8	14.665.718	13.217
Egenkapital i alt		<u>14.861.318</u>	<u>13.413</u>
Langfristede gældsforpligtelser	9		
Nordea, EUR		28.750.837	29.388
Nordea Swap, EUR		2.851.924	2.638
ApS Komplementarselskabet Nissas-Idänpää, Finland		138.351	120
Langfristede gældsforpligtelser i alt	10	<u>31.741.113</u>	<u>32.146</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld	10	740.895	738
Kassekreditter, Nordea og Basisbank		4.200.357	4.971
Anden gæld	11	191.353	589
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>5.132.605</u>	<u>6.298</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>36.873.718</u>	<u>38.444</u>
Passiver i alt		<u>51.735.036</u>	<u>51.857</u>
Pantsætning og sikkerhedsstillelser	12		
Eventualforpligtelser	13		

Noter

K/S Nissas-Idänpää, Finland

	2012 kr.	2011 t.kr.
1 Driftsomkostninger		
Ejendomdomsskat	119.931	106
Forsikring	34.034	27
Driftsomkostninger i alt	153.965	140
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministration	245.782	239
Revisorhonorar, Danmark	35.500	32
Udenlandsk revisorhonorar	17.532	17
Honorar for regnskabsmæssig assistance	0	4
Honorar valuar	7.460	7
Konsulenthonorarer	0	6
Bestyrelseshonorar	0	20
Bestyrelsesansvarsforsikring	4.245	3
Rejseomkostninger	5.339	2
Diverse administrationsomkostninger	3.955	10
Indberetning af XBRL	2.000	0
Administrationsomkostninger i alt	321.813	340
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter, bank	54	2
Finansielle indtægter i alt	54	2

Noter

K/S Nissas-Idänpää, Finland

		2012 kr.	2011 t.kr.
4 Finansielle omkostninger			
Renter af banklån		1.468.703	1.633
Renter af bankgæld		304.773	344
Renter, øvrige		0	1
Genforhandlingsgebyr		18.750	0
Renter, komplementar		18.089	18
Valutakurstab		22.804	-9
Bankomkostninger		3.782	5
Finansielle omkostninger i alt		<u>1.836.901</u>	<u>1.992</u>
5 Værdiregulering			
Kursregulering ejendom		180.780	-139
Kursregulering gæld i ejendom		-103.571	82
Værdiregulering renteswap		-205.124	-554
Værdiregulering i alt		<u>-127.915</u>	<u>-612</u>
6 Materielle anlægsaktiver			
Investerings ejendom	EUR	DKK	
Kostpris pr. 1. januar 2012	5.318.116	39.668.381	39.668
Kostpris pr. 31. december 2012	<u>5.318.116</u>	<u>39.668.381</u>	<u>39.668</u>
Værdiregulering pr. 1. januar 2012	1.581.884	11.627.599	11.767
Årets valutakursregulering	0	180.780	-139
Værdiregulering i alt pr. 31. december 2012	<u>1.581.884</u>	<u>11.808.379</u>	<u>11.628</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2012	<u>6.900.000</u>	<u>51.476.760</u>	<u>51.296</u>
Valutakurs, statusdag		<u>7,4604</u>	<u>7,4342</u>
Afkastkrav til ejendommen		<u>7,50%</u>	<u>7,10%</u>

Noter

K/S Nissas-Idänpää, Finland

		2012 kr.	2011 t.kr.
7 Kontant andel af stamkapital			
Den kontante andel af stamkapitalen specificeres således:			
120 kommanditanparter á kr. 1.630		195.600	196
Kontant andel af stamkapital i alt 120 kommanditanparter á kr. 1.630		<u>195.600</u>	<u>196</u>
Den hertil svarende stamkapital specificeres således:			
120 kommanditanparter á kr. 50.000		6.000.000	6.000
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør		<u>123.844</u>	<u>112</u>
8 Overført resultat			
Overført resultat specificeres således:			
Saldo 1. januar		13.217.430	12.552
Årets overførte overskud		1.448.288	666
Saldo 31. december		<u>14.665.718</u>	<u>13.217</u>
9 Banklån			
	EUR	DKK	
1. prioritet, Nordea, EUR	3.953.103	29.491.732	30.126
Nordea Swap	382.275	2.851.924	2.638
I alt		<u>32.343.657</u>	<u>32.764</u>

Noter

K/S Nissas-Idänpää, Finland

	2012 kr.	2011 t.kr.
10 Langfristet gæld		
Afdrag, der forfalder inden 1 år	740.895	738
Afdrag, der forfalder efter 1 år til 5 år	31.602.762	32.026
Afdrag, der forfalder efter 5 år	138.351	120
Langfristet gæld i alt	32.482.008	32.884
11 Anden gæld		
Periodiserede renter	0	397
Skyldige omkostninger	51.923	46
Skyldig moms	139.430	146
I alt	191.353	589

12 Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Ejendommen er pantsat til sikkerhed for finans- og banklån.

Endvidere er kommanditisternes resthæftelse stillet til sikkerhed for finans- og banklån.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme er kr. 51.476.760

13 Eventualforpligtigelser

Kommanditselskabet har indgået en selskabsadministrationsaftale med I/S EjendomsInvest, der tidligst kan ophøre pr. 31. august 2015