



**KPMG**  
**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**  
**AUDIT**  
Osvold Helmuhs Vej 4  
Postboks 250  
2000 Frederiksberg

Telefon 73 23 30 00  
Telefax 72 29 30 30  
www.kpmg.dk

**K/S Nissas-Idänpää, Finland**

## Årsrapport 2013 (7. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling

den 2/4 2014

dirigent

**Johnny Guldager**



## **Indhold**

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar – 31. december	6
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	11

## Ledelsespåtegning

Komplementar og bestyrelse har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013 for K/S Nissas-Idänpää, Finland.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 2. april 2014

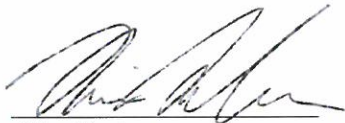
Komplementar:

ApS Komplementarselskabet Nissas-Idänpää, Finland

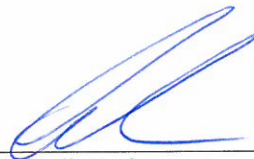


Henrik Andersen  
direktør

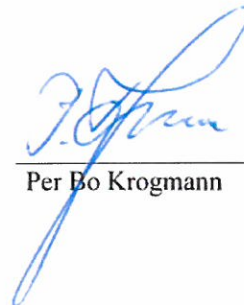
Bestyrelse



Kim Poulsen  
formand



Henrik Andersen



Per Bo Krogmann



## Den uafhængige revisors erklæringer

### 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 2013. 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 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 2. april 2014

**KPMG**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Poul Erik Olsen  
statsaut. revisor

Christian Fastrup  
statsaut. revisor



*K/S Nissas-Idänpää, Finland  
Årsrapport 2013  
CVR-nr. 28 51 44 92*

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabsoplysninger**

K/S Nissas-Idänpää, Finland  
c/o Ejendomsinvest  
Hammershusgade 9  
2100 København Ø

CVR-nr.: 28 51 44 92  
Regnskabsår: 1. januar – 31. december

### **Bestyrelse**

Kim Poulsen, formand  
Henrik Andersen  
Per Bo Krogmann

### **Komplementar**

ApS Komplementarselskabet Nissas-Idänpää, Finland

### **Revision**

KPMG  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Osvald Helmuths Vej 4  
Postboks 250  
2000 Frederiksberg

### **Generalforsamling**

Ordinær generalforsamling afholdes 2. april 2014.



## **Ledelsesberetning**

### **Beretning**

#### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom beliggende i Hämeenlinna og Vantaa i Finland.

#### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultat for 2013 udviser et overskud på 4.963 tkr., hvilket anses for tilfredsstillende og i overensstemmelse med forventningerne. Resultatet er positivt påvirket af værdireguleringer på ejendomme og gæld.

Egenkapitalen udgør 19.563 tkr. pr. 31. december 2013.

#### **Usikkerhed ved værdiansættelse af investeringsejendommene**

Investeringsejendommene måles i årsregnskabet til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Som grundlag for opgørelsen har ledelsen indhentet generelle markedsdata for det finske ejendomsmarked. Ud fra et gennemsnitligt markedsbaseret afkastkrav på 7,25 % er dagsværdien for ejendommene fastsat til 53.715 tkr. Ændring af afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,25 % vil påvirke ejendommen med henholdsvis -1.791 tkr. og 1.918 tkr.

Som følge af at ejendomsmarkedet i Finland aktuelt er præget af usikkerhed og få handler, er det ledelsens vurdering, at der er usikkerhed forbundet med det anvendte afkastkrav og dermed opgørelsen af dagsværdien af ejendommene.

#### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsregnskabet for 2013.



## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Nissas-Idänpää, Finland for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

### 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.



## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Anvendt regnskabspraksis

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 forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. 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.

### Resultatopgørelse

#### Lejeindtægter

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

#### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter ejendommens driftsomkostninger, herunder reparation og vedligeholdelse samt el, varme, ejendomsskatter, forsikring m.v. 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 af årets resultat

Skat af årets 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.



## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Anvendt regnskabspraksis

#### Balance

##### Investeringsejendomme

Ejendomme, 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 investeringsejendomme.

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.

Investeringsejendommene 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 vedligeholdelsesarbejder og lejeregulering til markedsleje m.v.

##### Tilgodehavender

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

##### Gældsforpligtelser

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



## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Resultatopgørelse

	Note	2013	2012
		tkr.	tkr.
Lejeindtægter		3.986	3.889
Driftsomkostninger	2	-154	-154
<b>Bruttoresultat</b>		<b>3.832</b>	<b>3.735</b>
Administrationsomkostninger	3	-418	-322
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>3.414</b>	<b>3.413</b>
Finansielle omkostninger	4	-1.694	-1.837
<b>Resultat før dagsværdiregulering</b>		<b>1.720</b>	<b>1.576</b>
Dagsværdireguleringer	5	3.243	-128
<b>Årets resultat</b>		<b>4.963</b>	<b>1.448</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		4.963	1.448



## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Balance

	Note	2013 tkr.	2012 tkr.
<b>AKTIVER</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme	6	53.715	51.477
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>53.715</b>	<b>51.477</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Likvide beholdninger</b>			
		45	258
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>45</b>	<b>258</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>53.760</b>	<b>51.735</b>
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Kontant andel af stamkapital	7	179	196
Overført resultat	8	19.384	14.666
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>19.563</b>	<b>14.862</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til Nordea	9	28.009	28.751
Nordea Swap	9	1.846	2.852
ApS Komplementarselskabet Nissas-Idänpää, Finland		75	138
	10	29.930	31.741
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	10	741	741
Kassekreditter, Nordea og Basisbank		3.356	4.200
Anden gæld	11	170	191
		4.267	5.132
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>34.197</b>	<b>36.873</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>53.760</b>	<b>51.735</b>
Usikkerhed ved værdiansættelse af investeringsejendommene	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Eventualforpligtelser	13		



## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 1 Usikkerhed ved værdiansættelse af investeringsejendommene

Investeringsejendommene måles i årsregnskabet til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Som grundlag for opgørelsen har ledelsen indhentet generelle markedsdata for det finske ejendomsmarked. Ud fra et gennemsnitligt markedsbaseret afkastkrav på 7,25 % er dagsværdien for ejendommene fastsat til 53.715 tkr. Ændring af afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,25 % vil påvirke ejendommen med henholdsvis -1.791 tkr. og 1.918 tkr.

Som følge af at ejendomsmarkedet i Finland aktuelt er præget af usikkerhed og få handler, er det ledelsens vurdering, at der er usikkerhed forbundet med det anvendte afkastkrav og dermed opgørelsen af dagsværdien af ejendommene.

	2013	2012
	tkr.	tkr.
<b>2 Driftsomkostninger</b>		
Ejendomsskat	113	120
Forsikring	41	34
	<u>154</u>	<u>154</u>
<b>3 Administrationsomkostninger</b>		
Selskabsadministration	254	246
Revisorhonorar, Danmark	34	36
Udenlandsk revisorhonorar	18	18
Honorar, valuar	0	7
Konsulenthonorar	99	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	6	4
Rejseomkostninger	7	5
Diverse administrationsomkostninger	0	4
Indberetning af XBRL	0	2
	<u>418</u>	<u>322</u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renter af banklån	1.451	1.468
Renter af kassekreditten	211	305
Genforhandlingsgebyr	0	19
Renter, komplementar	5	18
Valutakurstab	23	23
Bankomkostninger	4	4
	<u>1.694</u>	<u>1.837</u>



## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

	2013	2012	
	tkr.	tkr.	
<b>5 Dagsværdireguleringer</b>			
Værdiregulering, ejendom	2.238	181	
Valutakursregulering gæld ejendom	0	-104	
Værdiregulering swap	1.005	-205	
	<u>3.243</u>	<u>-128</u>	
<b>6 Materielle anlægsaktiver</b>			
<b>Investeringsjendomme</b>			
	2013	2012	
	EUR	tkr.	tkr.
Kostpris pr. 1. januar 2013	5.317	39.668	39.668
Kostpris pr. 31. december 2013	5.317	39.668	39.668
Værdiregulering pr. 1. januar 2013	1.583	11.809	11.628
Årets værdiregulering	300	2.238	181
	<u>1.883</u>	<u>14.047</u>	<u>11.809</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2013</b>	<u>7.200</u>	<u>53.715</u>	<u>51.477</u>
<b>Valutakurs EUR, statusdag</b>		<u>7,4603</u>	<u>7,4604</u>
<b>Afkastkrav til ejendommen</b>		<u>7,25 %</u>	<u>7,50 %</u>
Der henvises endvidere til note 1.			
	2013	2012	
	tkr.	tkr.	
<b>7 Kontant andel af stamkapital</b>			
Den kontante andel af stamkapitalen specificeres således:			
Saldo 1. januar	196	196	
Nedsættelse af kapital i året	-17	0	
<b>Saldo 31. december</b>	<u>179</u>	<u>196</u>	
Den kontante andel af stamkapitalen består af 110 kommandit-anparter a 1.630 kr.			
Den hertil svarende stamkapital specificeres således: 110 kommanditanparter a 50.000 kr.	<u>5.500</u>	<u>6.000</u>	
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør	<u>178</u>	<u>124</u>	



## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

	2013	2012	
	tkr.	tkr.	
<b>8 Overført resultat</b>			
Saldo 1. januar	14.666	13.218	
Omkostninger ved køb af stamkapital og efterfølgende nedsættelse af kapital	-245	0	
Overført, jf. resultatdisponeringen	4.963	1.448	
<b>Saldo 31. december</b>	<b>19.384</b>	<b>14.666</b>	
<b>9 Banklån</b>			
	EUR	tkr.	tkr.
1. prioritet, Nordea, udløb 31. december 2015	3.854	28.750	29.492
Nordea Swap, udløb 31. december 2015	247	1.846	2.852
	<b>4.101</b>	<b>30.596</b>	<b>32.344</b>
<b>10 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Afdrag, der forfalder inden 1 år		741	741
Afdrag, der forfalder efter 1 år til 5 år		29.855	31.603
Afdrag, der forfalder efter 5 år		75	138
		<b>30.671</b>	<b>32.482</b>
<b>11 Anden gæld</b>			
Periodiserede renter		53	0
Skyldige omkostninger		8	52
Skyldig moms		110	139
		<b>171</b>	<b>191</b>

### 12 Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Ejendommen er pantsat til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

Endvidere er kommanditisternes resthæftelse stillet til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom udgør 53.715 kr.



*K/S Nissas-Idänpää, Finland  
Årsrapport 2013  
CVR-nr. 28 51 44 92*

## **Årsregnskab 1. januar – 31. december**

### **Noter**

#### **13 Eventualforpligtelser**

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