

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 Porvoo, Finland

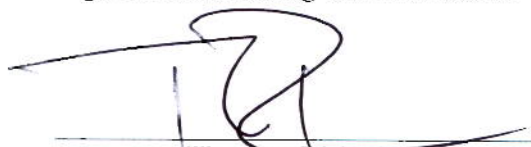
CVR-nr. 29 13 56 06

Årsrapport

2014

(9. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling den 19/3 2015.



Thomas Birkedal
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning.....	1
Den uafhængige revisors erklæringer.....	2 - 3
Selskabsoplysninger.....	4
Ledelsesberetning.....	4 - 5
Anvendt regnskabspraksis.....	6 - 8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10- 11
Noter.....	12 - 16

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for K/S Porvoo, Finland.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. marts 2015

Bestyrelse


Henrik Andersen
Christian Skjold Heyde
Thomas Jakob Lange

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Porvoo, Finland.

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Porvoo, Finland for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysning vedrørende forhold i årsregnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at selskabets 1. og 2. prioritet udløber i maj 2015, og at der er forhandlinger om forlængelse/omlægning heraf. Ligeledes er selskabet afhængig af fortsatte indbetalinger fra investorerne. Vi henviser til ledelsens omtale af finansieringsforhold i note 1.

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 5. marts 2015.

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Claus Carlsen

statsautoriseret revisor



Steen K. Bager

statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Porvoo, Finland Hammershusgade 9 2100 København Ø. CVR-nr.: 29 13 56 06 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Komplementar	ApS Komplementarselskabet Porvoo, Finland
Bestyrelse	Henrik Andersen Christian Skjold Heyde Thomas Jakob Lange
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø.

LEDELSESBERETNING

Selskabets hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af investering i og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret 2014 oplevet markante ændringer i lejesammensætningen på udlejningsejendommene. Pr. statusdagen er et lejemål på 538 kvm. tomt medens lejer i et andet lejemål på 1.731 kvm er opsagt til fraflytning pr. 30.06.2015. Der forhandles pt. med denne lejer om leje af et reduceret areal. Ultimo 2014 forlod selskabets hovedlejer i den ene ejendom ejendommen mod betaling af kompensation. Det er lykkedes selskabet at finde en ny lejer til disse arealer mod at selskabet investerer i nyindretning samt yder ny lejer markedsføringsbidrag.

På baggrund af budgetforudsætninger for den fremtidige udlejning har selskabet fået udarbejdet et "discounted cash-flow", der viser at såfremt budgetforudsætningerne opfyldes vil ejendommen ved et afkast på 8,5% have en værdi på EUR 7.850.000.

Bestyrelsen ønsker at denne værdi bliver anvendt som ejendomsværdi i regnskabet.

På baggrund heraf udgør selskabets egenkapital herefter kr. -30.618.288.

Selskabets finansiering udløber medio maj 2015. Selskabet har igangværende forhandlinger med långiverne. Det forventes, at 1. prioriteten forlænges i en begrænset periode mod at samtlige indtægter fra driften af ejendommen tilgår 1. prioritetslångiver der tilsvarende afholder alle omkostninger i forbindelse med driften af ejendommene. Med hensyn til 2. prioriteringen pågår der pt. drøftelser investorerne imellem for at sikre serviceringen af lånet. Det er selskabets forventning at den nødvendige forlængelse/omlægning, der muliggør serviceringen af lånet etableres. Endvidere er det en forudsætning, at investorerne fortsat indbetaler til selskabet.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investerings ejendomme måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en "discounted cash-flow" model. Som grundlag for opgørelsen har ledelsen indhentet indikationer af markedsmæssige afkast af tilsvarende ejendomme. Ud fra opfyldelse af budget forudsætningerne for 2015 og frem vil et markedsbaseret afkastkrav på 8,50%, hvilket betyder at dagsværdien for ejendommene er ca. 58,4 mio. kr. Ændring i afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,5% vil påvirke ejendomme med henholdsvis ca. -3,2 mio. kr. og ca. 3,5 mio. kr.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsregnskabet for 2014.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsregnskabet for K/S Porvoo, 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. 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

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.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2014

Noter		2013 i tkr.
(2) Lejeindtægter mv.....	8.108.607	6.856
(3) Driftsomkostninger.....	1.749.259	77
BRUTTORESULTAT.....	6.359.348	6.779
(4) Administrationsomkostninger.....	628.018	651
RESULTAT FØR FINANSIERING.....	5.731.330	6.128
(5) Finansieringsudgifter, netto.....	4.194.802	4.273
DRIFTSRESULTAT.....	1.536.528	1.855
(6) Værdiregulering.....	-32.546.569	3.010
ÅRETS RESULTAT (underskud).....	-31.010.041	4.865
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført til overført resultat.....	-31.010.041	4.865
	-31.010.041	4.865

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2014

AKTIVER

Noter		2013 i tkr.
ANLÆGSAKTIVER		
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		
(7)	Investeringsejendomme.....	58.432.260 94.000
	ANLÆGSAKTIVER I ALT.....	<u>58.432.260</u> <u>94.000</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER		
	Tilgodehavende fællesomkostninger.....	58.645 42
(8)	Andre tilgodehavender.....	336.084 257
	Tilgodehavender i alt.....	<u>394.729</u> <u>299</u>
(15)	Likvide beholdninger.....	5.578.022 2.039
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....	<u>5.972.751</u> <u>2.338</u>
	AKTIVER I ALT.....	<u><u>64.405.011</u></u> <u><u>96.338</u></u>

P A S S I V E R

Noter		2013
		i tkr.
EGENKAPITAL		
(9) Kontant andel af selskabskapital.....	12.966.170	12.092
(10) Overført resultat.....	-43.584.458	-12.575
EGENKAPITAL I ALT.....	-30.618.288	-483
 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE		
(11) Hypotekbanklån.....	0	71.706
(12) Finanslån.....	0	17.663
ApS Komplementarselskabet Porvoo, Finland.....	137.694	142
(13) LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT....	137.694	89.511
 KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE		
(13) Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....	89.774.468	2.449
Leverandørgæld.....	1.905.652	379
Renteswap forpligtelse.....	1.117.685	3.946
(14) Anden gæld.....	2.087.800	536
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT...	94.885.605	7.310
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT.....	95.023.299	96.821
PASSIVER I ALT.....	64.405.011	96.338

(15) Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

(16) Eventualforpligtelser

NOTER

1 FINANSIERING

Selskabets finansiering udløber i maj 2015. Selskabet har igangværende forhandlinger med långiverne. Det forventes, at 1. prioriteten forlænges i en begrænset periode med 100% cash sweep. Med hensyn til 2. prioriteringen pågår der drøftelser investorerne imellem for at sikre serviceringen af lånet. Det er selskabets forventning at den nødvendige forlængelse/omlægning etableres. Endvidere er det en forudsætning, at investorerne fortsat indbetaler til selskabet.

		2013
		i tkr.
2 LEJEINDTÆGTER MV.		
Lejeindtægter.....	6.491.607	6.856
Erstatning fraflytning.....	1.617.000	0
	<u>8.108.607</u>	<u>6.856</u>
3 DRIFTSOMKOSTNINGER		
Ombygning.....	669.924	0
Markedsføringsbidrag.....	611.373	0
Udlejningshonorar.....	419.723	41
Andre driftsudgifter.....	48.239	0
Teknisk administration.....	0	36
	<u>1.749.259</u>	<u>77</u>
4 ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER		
Selskabs- og ejendomsadministration.....	241.946	238
Selskabs- og ejendomsadministration, udland.....	118.781	0
Revision og regnskabsmæssig assistance.....	54.200	79
Udenlandsk revisor.....	17.492	17
Advokat.....	4.000	55
Udenlandsk advokat.....	44.042	50
Konsulenthonorar finansiering.....	68.250	99
Bestyrelseshonorar.....	70.000	105
Bestyrelsesansvarsforsikringer.....	9.307	8
	<u>628.018</u>	<u>651</u>

**2013
i tkr.**
5 FINANSIERINGSUDGIFTER, NETTO

Finansieringsudgifter:		
Pengeinstitutter.....	3.732.655	3.794
Finanslån.....	422.704	438
Leverandører.....	33.963	2
ApS Komplementarselskabet Porvoo, Finland.....	20.856	23
Gebyrer.....	7.688	4
Kursregulering, valuta.....	0	13
	<u>4.217.866</u>	<u>4.274</u>
Finansieringsindtægter:		
Bank mv.....	17.276	1
Kursregulering, valuta.....	5.788	0
	<u>23.064</u>	<u>1</u>
FINANSIERINGSUDGIFTER, NETTO.....	<u>4.194.802</u>	<u>4.273</u>

6 VÆRDIREGULERING, NETTO

Ejendomme, værdiregulering i året.....	-35.567.520	-1
Renteswap, værdiregulering i året.....	2.819.538	3.010
Finansiering, værdiregulering i året.....	201.413	1
	<u>-32.546.569</u>	<u>3.010</u>

7 INVESTERINGSEJENDOMME

	EUR	DKK
Kostpris 1. januar 2014.....	15.070.350	112.364.890
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
	<u>15.070.350</u>	<u>112.364.890</u>
Kostpris 31. december 2014 (valutakurs 2006 EUR 745,60)..	15.070.350	112.364.890
Værdiregulering 1. januar 2014.....	-2.470.350	-18.365.110
Værdireguleringer i året	-4.750.000	-35.567.520
	<u>-7.220.350</u>	<u>-53.932.630</u>
Værdiregulering 31. december 2014.....	-7.220.350	-53.932.630
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014.....	<u>7.850.000</u>	<u>58.432.260</u>
Valutakurs, statusdag.....		<u>744,36</u>
Afkastprocent til ejendommen		<u>8,50%</u>

8 ANDRE TILGODEHAVENDER

Tilgodehavende hos investorerne.....	336.084	258
	<u>336.084</u>	<u>258</u>

9 KONTANT ANDEL AF STAMKAPITAL

80 kommanditanparter á kr. 151.147.....	12.091.770
Årets investorindbetaling.....	874.400
	<u>12.966.170</u>
Den hertil svarende stamkapital udgør:	
90 kommanditanparter á kr. 390.000.....	<u>35.100.000</u>
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør.....	<u>-382.729</u>

9 KONTANT ANDEL AF STAMKAPITAL (fortsat)
EGNE ANPARTER

Saldo 1. januar 2013.....	10
Årets tilgang.....	0
	<hr/>
Saldo 31. december 2013.....	10
	<hr/> <hr/>

10 OVERFØRT RESULTAT

Saldo 1. januar 2014.....	-12.574.417
Årets resultat.....	-31.010.041
	<hr/>
Saldo 31. december 2014.....	-43.584.458
	<hr/> <hr/>

11 PENGEINSTITUTTER

	Restgæld	Valutakurs	Kursværdi
Pengeinstitutter i EUR.....	9.611.625	744,36	71.545.092
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
(Afdrag i året EUR 138.450)			

12 FINANSLÅN

	Restgæld	Valutakurs	Kursværdi
Finanslån i EUR.....	2.449.000	744,36	18.229.376
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
(Afdrag i året EUR 108.500)			

13 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER

Af den langfristede gæld forfalder t.kr. 89.775 indenfor 1 år og t.kr. 138 efter 5 år.

14 ANDEN GÆLD

Revisor.....	64.375
Udenlandsk revisor.....	17.492
Skyldige renter swap.....	764.811
Skyldig moms.....	544.698
For meget indbetalt lejere.....	6.193
Markedsføringsbidrag.....	611.373
Skyldige Ejendomsinvest.....	78.858
	<hr/>
	2.087.800
	<hr/> <hr/>

15 PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Ejendomme og likvider er pantsat til fordel for långiverne.

16 EVENTUALFORPLIGTELSER

Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med I/S Ejendomsinvest, der tidligst kan ophøre pr. 31. december 2016.