

K/S Porvoo, Finland

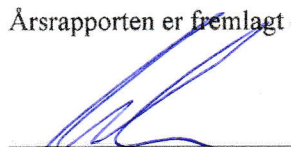
Hammershusgade 9, 2100 København Ø

CVR-nr. 29 13 56 06

Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den **30. juni 2017**.


Michael Kaa Andersen
Dirigent

HELVIG ANDERSEN

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 30. juni 2017

Bestyrelse


Henrik Andersen
Formand

Christian Victor Skjold Heyde

Thomas Jakob Lange

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Porvoo, Finland

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Porvoo, Finland for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden op til note 1, hvor det fremgår, at selskabet forventes afviklet i 2017 eller 2018. Det er investorernes hensigt, at stille de fornødne midler til rådighed. Dette danner grundlag for, at årsregnskabet er udarbejdet under forudsætning af selskabets fortsatte drift og solvente likvidation.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 30. juni 2017

Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 39 38


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 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Henrik Andersen, Formand Christian Victor Skjold Heyde Thomas Jakob Lange
Komplementar	ApS Komplementarselskabet Porvoo, Finland
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets aktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 4.530.608 kr. mod 6.202.218 kr. sidste år. Årets resultat udgør 7.251.120 kr. mod 2.840 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har i efteråret 2016 afhændet investeringsejendommen og har ingen og forventes ikke at få indkomstgivende aktiviteter. Investorerne har ikke yderligere indskudsforpligtelser overfor selskabet, men vil stille de fornødne midler til rådighed for en solvent afvikling af selskabet. På den baggrund forventes selskabet afviklet som et solvent selskab i løbet af 2017 eller 2018.

Selskabet har en negativ egenkapital på ca. DKK 0,7 mio. efter at investorerne har indbetalt den fulde resthæftelse på ca. DKK 20 mio.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2016 kr.	2015 t.kr.
Lejeindtægter	4.530.608	6.203
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-254.940	301
Andre eksterne omkostninger	-477.027	-591
Bruttoresultat	3.798.641	5.913
Andre finansielle indtægter	870.250	24
Øvrige finansielle omkostninger	-2.679.449	-4.139
Ordinært resultat	1.989.442	1.798
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	5.261.678	1.042
Årets resultat	7.251.120	2.840
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	7.251.120	2.840
Disponeret i alt	7.251.120	2.840

Balance 31. december

Aktiver		2016	2015
<u>Note</u>		kr.	t.kr.
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	0	58.580
	Materielle anlægsaktiver i alt	0	58.580
	Anlægsaktiver i alt	0	58.580
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	25.921	332
	Periodeafgrænsningsposter	0	6
	Tilgodehavender i alt	25.921	338
	Likvide beholdninger	806.150	6.344
	Omsætningsaktiver i alt	832.071	6.682
	Aktiver i alt	832.071	65.262

Balance 31. december

Passiver		2016	2015
Note		kr.	t.kr.
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	33.126.446	12.966
5	Overført resultat	-33.798.292	-40.744
	Egenkapital i alt	-671.846	-27.778
Gældsforpligtelser			
	Aps Komplementarselskabet Porvoo, Finland	154.163	156
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	154.163	156
6	Gæld til pengeinstitutter	331.766	89.744
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	959.707	86
	Anden gæld	58.281	3.054
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.349.754	92.884
	Gældsforpligtelser i alt	1.503.917	93.040
	Passiver i alt	832.071	65.262

1 Usikkerhed om going concern

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Selskabet har i efteråret 2016 afhændet investeringsejendommen og har ingen og forventes ikke at få indkomstgivende aktiviteter. Investorerne har ikke yderligere indskudsforpligtelser overfor selskabet, men vil stille de fornødne midler til rådighed for en solvent afvikling af selskabet. På den baggrund forventes selskabet afviklet som et solvent selskab i løbet af 2017 eller 2018.

Selskabet har en negativ egenkapital på ca. DKK 0,7 mio. efter at investorerne har indbetalt den fulde resthæftelse på ca. DKK 20 mio.

2. Værdiregulering af investeringsejendomme

Ejendom, værdiregulering i året	6.183.915	148
Renteswap, værdiregulering i året	0	1.121
Finansiering, værdiregulering i året	0	-227
Salgsomkostninger, ejendom	-922.237	0
	5.261.678	1.042

31/12 2016	31/12 2015
kr.	t.kr.

3. Investeringsejendomme

Kostpris 1. januar 2016	112.364.890	112.365
Afgang i årets løb	-112.364.890	0
Kostpris 31. december 2016	0	112.365
Regulering til dagsværdi 1. januar 2016	-53.784.265	-53.933
Årets regulering til dagsværdi	0	148
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	53.784.265	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2016	0	-53.785
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	0	58.580
Ejendomsværdi EUR	-	7.850

Noter

	31/12 2016 kr.	31/12 2015 t.kr.
4. Virksomhedskapital		
Saldo 1. januar 2016	12.966.170	12.966
Investorerne overtagelse af gæld privat	20.160.276	0
Saldo 31. december 2016	33.126.446	12.966
80 kommanditanparter		
90 kommanditanparter á DKK 390.000	35.100.000	35.100
	35.100.000	35.100
Egne kommanditanparter i stk.	10	10
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør	-13.964	-347
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2016	-40.744.480	-43.584
Årets overførte overskud eller underskud	7.251.120	2.840
Nedskrevet investor tilgodehavende	-304.932	0
	-33.798.292	-40.744
6. Gæld til pengeinstitutter		
Hypotekbanklån	331.766	71.468
Finanslån	0	18.276
	331.766	89.744

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Porvoo, Finland er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov

Virksomheden har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

Gæld optaget i investeringsejendomme måles ikke til dagsværdi men til amortiseret kostpris, hvor kostprisen, som jf. overgangsbestemmelserne er fastsat til dagsværdi pr. 31. december 2015.

Der er som følge af anvendelsen af overgangsreglerne ikke foretaget tilpasning af sammenligningstallene.

Borset fra ovennævnte område er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 fordele 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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 selvangivelse.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav, som er vurderet af kyndige inden for ejendomsbranchen, hvilket danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.