

## **K/S Porvoo, Finland**

**CVR-nr. 29 13 56 06**

### **Årsrapport**

**2015**

**(10. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling den 26/5 2016.



---

Thomas Birkedal  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
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 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.


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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. maj 2016

**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 2015, 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i årsregnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at selskabets 1. og 2. prioritet udløb 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 23. maj 2016.

### Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Claus Carlsen

statsautoriseret revisor



Steen K. Bager

statsautoriseret revisor

## SELSKABSOPLYSNINGER

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

Selskabets finansiering udløb i maj 2015. Selskabet har givet salgsfuldmagt til 1. prioriteten. Det forventes, at 1. prioriteten forlænges med 100% cash sweep, indtil ejendommen er afhændet. Med hensyn til 2. prioriteringen pågår der individuelle drøftelser med investorerne om serviceringen af lånet. Det er selskabets forventning at den nødvendige forlængelse/omlægning etableres. Endvidere er det en forudsætning, at investorerne fortsat indbetaler til selskabet.

På baggrund af budgetforudsætninger for den fremtidige udlejning har selskabet fået udarbejdet en værdiberegning, 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. -27.778.310.

**Usikkerhed ved indregning og måling**

Investeringsejendomme 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. 58,6 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 2015.

## 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 nominal 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 2015**

<b>Noter</b>		<b>2014</b> <b>i tkr.</b>
(2) Lejeindtægter mv.....	6.202.216	8.109
(3) Driftsomkostninger.....	-300.236	1.749
<b>BRUTTORESULTAT.....</b>	<b>6.502.452</b>	<b>6.360</b>
(4) Administrationsomkostninger.....	590.816	628
<b>RESULTAT FØR FINANSIERING.....</b>	<b>5.911.636</b>	<b>5.732</b>
(5) Finansieringsudgifter, netto.....	4.113.253	4.196
<b>DRIFTSRESULTAT.....</b>	<b>1.798.383</b>	<b>1.536</b>
(6) Værdiregulering.....	1.041.595	-32.547
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>	<b>2.839.978</b>	<b>-31.011</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført til overført resultat.....	2.839.978	-31.011
	<b>2.839.978</b>	<b>-31.011</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015**
**A K T I V E R**

<b>Noter</b>		<b>2014 i tkr.</b>	
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>			
(7)	Investeringsejendomme.....	58.580.625	58.432
	<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT.....</b>	<b>58.580.625</b>	<b>58.432</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
	Tilgodehavende fællesomkostninger.....	25.697	59
(8)	Andre tilgodehavender.....	306.084	336
	Periodeafgrænsningsposter.....	6.259	0
	<b>Tilgodehavender i alt.....</b>	<b>338.040</b>	<b>395</b>
(15)	Likvide beholdninger.....	6.344.334	5.578
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....</b>	<b>6.682.374</b>	<b>5.973</b>
	<b>AKTIVER I ALT.....</b>	<b>65.262.999</b>	<b>64.405</b>

## P A S S I V E R

Noter		2014 i tkr.
<b>EGENKAPITAL</b>		
(9) Kontant andel af selskabskapital.....	12.966.170	12.966
(10) Overført resultat.....	-40.744.480	-43.584
<b>EGENKAPITAL I ALT.....</b>	<b>-27.778.310</b>	<b>-30.618</b>
 <b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		
ApS Komplementarselskabet Porvoo, Finland.....	156.453	138
<b>(13) LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT....</b>	<b>156.453</b>	<b>138</b>
 <b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		
(11) Hypotekbanklån.....	71.468.459	71.545
(12) Finanslån.....	18.275.663	18.229
Leverandørgæld.....	85.813	1.905
Renteswap forpligtelse.....	0	1.118
(14) Anden gæld.....	3.054.921	2.088
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT...</b>	<b>92.884.856</b>	<b>94.885</b>
 <b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT.....</b>	 <b>93.041.309</b>	 <b>95.023</b>
 <b>PASSIVER I ALT.....</b>	 <b>65.262.999</b>	 <b>64.405</b>

(15) **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

(16) **Eventualforpligtelser**

## NOTER

### 1 FINANSIERING

Selskabets finansiering udløb i maj 2015. Selskabet har givet salgsfuldmagt til 1. prioriteten. Det forventes, at 1. prioriteten forlænges med 100% cash sweep, indtil ejendommen er afhændet. Med hensyn til 2. prioriteringen pågår der individuelle drøftelser med investorerne om serviceringen af lånet. Det er selskabets forventning at den nødvendige forlængelse/omlægning etableres. Endvidere er det en forudsætning, at investorerne fortsat indbetaler til selskabet.

	<b>2014 i tkr.</b>	
<b>2 LEJEINDTÆGTER MV.</b>		
Lejeindtægter.....	5.825.248	6.492
Erstatning fraflytning.....	0	1.617
Indgået på tidligere afskrevne tilgodehavender.....	376.968	0
	<u>6.202.216</u>	<u>8.109</u>
<b>3 DRIFTSOMKOSTNINGER</b>		
Ombygning.....	0	670
Ejendommens andel af fællesomkostninger.....	290.237	0
Markedsføringsbidrag.....	-612.925	611
Udlejningshonorar.....	0	420
Andre driftsomkostninger.....	22.452	48
	<u>-300.236</u>	<u>1.749</u>
<b>4 ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER</b>		
Selskabs- og ejendomsadministration.....	257.786	242
Selskabs- og ejendomsadministration, udland.....	15.385	119
Revision og regnskabsmæssig assistance.....	53.038	54
Udenlandsk revisor.....	14.552	18
Advokat.....	2.798	4
Udenlandsk advokat.....	49.452	44
Vurderingshonorar.....	33.581	0
Konsulenthonorar finansiering.....	111.252	68
Bestyrelseshonorar.....	30.778	70
Bestyrelsesansvarsforsikringer.....	3.208	9
Rejseomkostninger.....	17.872	0
Andre administrationsomkostninger.....	1.114	0
	<u>590.816</u>	<u>628</u>

**2014  
i tkr.**
**5 FINANSIERINGSUDGIFTER, NETTO**

## Finansieringsudgifter:

Pengeinstitutter.....	3.219.630	3.733
Finanslån.....	853.581	423
Leverandører.....	25.154	34
ApS Komplementarselskabet Porvoo, Finland.....	20.886	21
Renter, ej fradragsberettigede.....	15.189	0
Gebyrer.....	3.646	8
	<u>4.138.086</u>	<u>4.219</u>

## Finansieringsindtægter:

Bank mv.....	306	17
Debitorer.....	24.430	0
Kursregulering, valuta.....	97	6
	<u>24.833</u>	<u>23</u>

FINANSIERINGSUDGIFTER, NETTO.....	<u>4.113.253</u>	<u>4.196</u>
-----------------------------------	------------------	--------------

**6 VÆRDIREGULERING, NETTO**

Ejendomme, værdiregulering i året.....	148.365	-35.568
Renteswap, værdiregulering i året.....	1.120.523	2.820
Finansiering, værdiregulering i året.....	-227.293	201
	<u>1.041.595</u>	<u>-32.547</u>

**7 INVESTERINGSEJENDOMME**

	EUR	DKK
Kostpris 1. januar 2015.....	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 2015 (valutakurs 2006 EUR 745,60)..	15.070.350	112.364.890
	<u>15.070.350</u>	<u>112.364.890</u>
Værdiregulering 1. januar 2015.....	-7.220.350	-53.932.630
Værdireguleringer i året .....	0	148.365
	<u>-7.220.350</u>	<u>-53.932.630</u>
Værdiregulering 31. december 2015.....	-7.220.350	-53.784.265
	<u>-7.220.350</u>	<u>-53.784.265</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	<u>7.850.000</u>	<u>58.580.625</u>
Valutakurs, statusdag.....		<u>746,25</u>
Afkastprocent til ejendommen .....		<u>8,50%</u>

**8 ANDRE TILGODEHAVENDER**

Tilgodehavende hos investorerne.....	306.084	336
	<u>306.084</u>	<u>336</u>

**9 KONTANT ANDEL AF STAMKAPITAL**

80 kommanditanparter á kr. 162.077.....	12.966.170
Årets investorindbetaling.....	0
	<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>-347.229</u>

## 9 KONTANT ANDEL AF STAMKAPITAL (fortsat)

### EGNE ANPARTER

Saldo 1. januar 2015.....	10
Årets tilgang.....	0
	<hr/>
Saldo 31. december 2015.....	10
	<hr/> <hr/>

## 10 OVERFØRT RESULTAT

Saldo 1. januar 2015.....	-43.584.458
Årets resultat.....	2.839.978
	<hr/>
Saldo 31. december 2015.....	-40.744.480
	<hr/> <hr/>

## 11 PENGEINSTITUTTER

	Restgæld	Valutakurs	Kursværdi
Pengeinstitutter i EUR.....	9.577.013	746,25	71.468.459
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
(Afdrag i året EUR 34.612)			

## 12 FINANSLÅN

	Restgæld	Valutakurs	Kursværdi
Finanslån i EUR.....	2.449.000	746,25	18.275.663
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
(Afdrag i året EUR 0)			

## 13 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER

Af den langfristede gæld forfalder t.kr. 156 efter 5 år.

**14 ANDEN GÆLD**

Revisor.....	38.000
Udenlandsk revisor.....	14.552
Advokat.....	28.125
Skyldige renter.....	2.699.412
Skyldig moms.....	156.450
For meget indbetalt lejere.....	116.293
Skyldige Ejendomsinvest.....	2.089
	<hr/>
	3.054.921
	<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.