

# K/S Hyvinkä Home Center, Finland

CVR-nr. 30085256

## Årsrapport 2012

7. regnskabsår

Fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling afholdt den,

23/5 2013

Dirigent

**Johnny Guldager**

# Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsens påtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Oplysninger om selskabet	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Noter	14 - 16

## Ledelsens påtegning

K/S Hyvinkä Home Center, 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 efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23.05.2013

**Bestyrelsen:**

  
Erik Jensen  
Ole Hauskov  
Henrik Dam Hansen

## Til kommanditisterne i K/S Hyvinkä Home Center, Finland

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Hyvinkä Home Center, 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 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 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 erklæringer

(fortsat)

K/S Hyvinkä Home Center, 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.

## **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i årsregnskabet**

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at der er betydelig usikkerhed om værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom. Vi henviser til note 7, hvori ledelsen redegør for betydelig usikkerhed om fastsættelsen af investeringsejendommens dagsværdi med henvisning til, at ejendomsmarkedet i Finland aktuelt er præget af usikkerhed og få handler.

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at der er betydelig usikkerhed om selskabets finansieringsforhold. Vi henviser til ledelsens omtale af finansieringsforhold i note 1. Ledelsen forventer, at der opnås tilstrækkelig finansiering til at kunne fortsætte driften i 2013, og aflægger i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

## **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. 05. 2013

**KPMG**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

Allan Pedersen  
statsautoriseret revisor

---

Michael Tuborg  
statsautoriseret revisor

## Oplysninger om selskabet

K/S Hyvinkä Home Center, Finland

### Selskabet:

K/S Hyvinkä Home Center, Finland  
c/o Ejendomsinvest  
Hammershusgade 9  
2100 København  
CVR-nr. 30085256  
Hjemstedskommune: København

### Komplementar:

ApS Komplementarselskabet Hyvinkä Home Center, Finland

### Bestyrelse:

Erik Jensen  
Ole Hauskov  
Henrik Dam Hansen

### Revision:

KPMG  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Osvold Helmuths Vej 4, 2000 Frederiksberg

## Beskrivelse af virksomhedens hovedaktivitet

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

## Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets driftsresultat for 2012, et overskud på kr. 2.017.072, anses for tilfredsstillende. Selskabets regnskabsmæssige resultat udviser et overskud på kr. 4.240.623, hvilket anses for tilfredsstillende. Resultatet er påvirket af dagsværdiregulering af ejendommen. Værdiansættelse af ejendommen, herunder usikkerhed ved fastsættelse af afkastkrav er omtalt i note 7.

Selskabets egenkapital udgør herefter kr. -19.468.097.

Der er betydelig usikkerhed om selskabets fortsatte drift jf. omtale i finansieringsforhold i note 1. Det er ledelsens forventning, at igangværende forhandlinger med bankerne ender med et positivt resultat, hvorfor årsrapporten aflægges under forudsætning af fortsat drift.

## 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. Ud fra et markedsbaseret afkastkrav på 7,75 % er dagsværdien for ejendommen kr. 103,7 mio. Ændring af afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,25 % vil påvirke ejendommen med hhv. ca. kr. -3 mio. og ca. kr. 3,7 mio.

Der er betydelig usikkerhed om værdiansættelsen ejendomme i det finske marked, der er præget af få handler.

## Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsregnskabet for 2012.

Årsrapporten for K/S Hyvinkä Home Center, Finland for 2012 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 balancesdagens 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. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater 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 Hyvinkä Home Center, Finland

	Note	2012 kr.	2011 t.kr.
Lejeindtægter		8.412.435	7.834
Driftsomkostninger	2	295.657	551
<b>Bruttoresultat</b>		<b>8.116.778</b>	<b>7.282</b>
Administrationsomkostninger	3	771.602	1.010
<b>Resultat før finansiering</b>		<b>7.345.176</b>	<b>6.272</b>
Finansielle indtægter	4	16.078	106
Finansielle omkostninger	5	5.344.182	5.442
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.017.072</b>	<b>936</b>
Værdiregulering	6	2.223.551	-1.674
<b>Regnskabsmæssigt resultat</b>		<b>4.240.623</b>	<b>-738</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til overført resultat		4.240.623	-738
<b>Disponeret i alt</b>		<b>4.240.623</b>	<b>-738</b>

## Balance

31. december 2012

K/S Hyvinkä Home Center, Finland

	Note	2012 kr.	2011 t.kr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	7	103.699.560	101.105
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>103.699.560</u>	<u>101.105</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>103.699.560</u>	<u>101.105</u>
Andre tilgodehavender		1.465.807	304
Tilgodehavender i alt		<u>1.465.807</u>	<u>304</u>
Likvide beholdninger		<u>302.747</u>	<u>3.725</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.768.554</u>	<u>4.028</u>
Aktiver i alt		<u>105.468.114</u>	<u>105.133</u>

## Balance

31. december 2012

K/S Hyvinkä Home Center, Finland

	Note	2012 kr.	2011 t.kr.
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Kontant andel af stamkapital	8	39.889.250	39.889
Overført resultat	9	-59.357.347	-63.598
<b>Egenkapital i alt</b>		<u>-19.468.097</u>	<u>-23.709</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Ansvarlig lånekapital		1.600.000	1.600
ApS Komplementarselskabet Hyvinkä Home Center, Finland		185.682	163
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<u>1.785.682</u>	<u>1.763</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld		97.865.900	98.878
Finanslån		12.744.213	14.780
Swapforpligtelse		11.072.245	11.055
Overtræk Landsbanki		176.241	0
Anden gæld	10	1.291.930	2.367
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<u>123.150.529</u>	<u>127.079</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>124.936.211</u>	<u>128.842</u>
<b>Passiver i alt</b>		<u>105.468.114</u>	<u>105.133</u>
Pantsætninger	11		
Eventualforpligtigelser	12		

## Noter

K/S Hyvinkä Home Center, Finland

### 1 Fortsat drift, Going Concern

Der er betydelig usikkerhed forbundet med selskabets fortsatte drift.

Selskabet har ikke overholdt visse lånebetingelser i 2012 i relation til 1. prioritetslån, men det er ledelsens vurdering, at lånet i al væsentlighed fortsætter på uændrede vilkår i 2013.

Som følge af misligholdelsen er lånet indregnet under kortfristede gældsforpligtelser. Der pågår forhandlinger med 2. prioritetsbanken, der har opsagt lånet, og det er ledelsens forventning, at forhandlingerne ender med et positivt resultat, herunder en betydelig gældseftergivelse i 2013 i forbindelse med indfrielse af lånet.

	2012	2011
	kr.	t.kr.
<b>2 Driftsomkostninger</b>		
Ejendomsadministration	0	44
Forsikring	33.237	0
Fællesomkostninger	0	214
Ejendomsskat	138.865	0
Reparation og vedligeholdelse	123.555	293
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<u>295.657</u>	<u>551</u>
<b>3 Administrationsomkostninger</b>		
Selskabsadministration	321.372	310
Revisorhonorar	46.500	53
Advokat	386.656	497
Kontorhold	0	8
Udlejningshonorar	0	141
Tab på lejere	0	-9
Bestyrelsesansvarsforsikring	6.975	0
Rejseomkostninger	2.405	7
Diverse administrationsomkostninger	7.694	3
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<u>771.602</u>	<u>1.010</u>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter, bank	2.696	16
Valutakurs reguleringer, herunder omregning af monetære pos	0	86
Valutakursreguleringer, afdrag	0	4
Øvrige renteindtægter	13.382	0
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<u>16.078</u>	<u>106</u>

## Noter

K/S Hyvinkä Home Center, Finland

	2012	2011
	kr.	t.kr.
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Renter af realkreditlån	5.181.918	5.204
Renter af finanslån	0	216
Andre renteomkostninger	21.551	1
Renter, komplementar	24.511	21
Valutakurstab	116.202	0
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>5.344.182</b>	<b>5.442</b>
<b>6 Værdiregulering</b>		
Værdiregulering ejendom	2.238.120	0
Kursregulering ejendom	356.320	-275
Kursregulering gæld i ejendom	-388.449	354
Værdiregulering swap	17.560	-1.753
<b>Værdiregulering i alt</b>	<b>2.223.551</b>	<b>-1.674</b>
<b>7 Materielle anlægsaktiver</b>	<b>Euro</b>	<b>DKK</b>
<b>Investeringsejendom</b>		
Kostpris pr. 1. januar 2012	20.277.492	151.150.464
Kostpris pr. 31. december 2012	20.277.492	151.150.464
Værdiregulering pr. 1. januar 2012	-6.677.492	-50.045.344
Årets værdiregulering	300.000	2.238.120
Årets valutakursregulering	0	356.320
Værdiregulering pr. 31. december 2012	-6.377.492	-47.450.904
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2012</b>	<b>13.900.000</b>	<b>103.699.560</b>
<b>Valutakurs, statusdag</b>	<b>7,4604</b>	<b>7,4342</b>
<b>Afkastkrav til ejendommen</b>	<b>7,75%</b>	<b>7,75%</b>

Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen påvirkes primært af det fastsatte afkastkrav. Ledelsen fastsætter årligt afkastkravet til ejendommen bl.a. ud fra udviklingen i markedsforskelene for den pågældende ejendomstype, udviklingen i det generelle renteniveau, ændringer ejendommens forhold og lignende. Pr. 31. december 2012 er anvendt et afkastkrav på 7,75 % som i 2011. Ved ændring af afkastkravet med +/- 0,25 % ændres ejendommens dagsværdi med -3,0 mio. kr./ 3,7 mio. kr. pr. 31. december 2012. Der er fortsat betydelig usikkerhed om værdiansættelsen af ejendomme i det finske marked, der er præget af få handler.

## Noter

K/S Hyvinkä Home Center, Finland

	2012	2011
	kr.	t.kr.
<b>8 Kontant andel af stamkapital</b>		
Den kontante andel af stamkapitalen specificeres således:		
100 kommanditanparter á kr. 398.893	39.889.250	19.889
Årets investorindbetalinger	0	20.000
<b>Kontant andel af stamkapital i alt</b>	<u>39.889.250</u>	<u>39.889</u>
Den hertil svarende stamkapital specificeres således:		
100 kommanditanparter á kr. 680.000	68.000.000	68.000
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør	<u>-194.681</u>	<u>-237</u>
Opkrævet 2006	4.423.000	
Opkrævet 2008	6.000.000	
Opkrævet 2009	2.450.000	
Opkrævet 2010	7.016.250	
Opkrævet 2011	20.000.000	
	<u>39.889.250</u>	
<b>9 Overført resultat</b>		
Overført resultat specificeres således:		
Saldo 1. januar	-63.597.970	-59.613
Årets overførte overskud eller tab	4.240.623	-738
Reservation til tab på tilgodehavende investorindskud	0	-3.248
<b>Saldo 31. december</b>	<u>-59.357.347</u>	<u>-63.598</u>
<b>10 Anden gæld</b>		
Levenrandørgæld	394.404	657
Periodiseret leje	359.020	291
Skyldige terminer	0	339
Mellemregning EjendomsInvest	254.535	201
Skyldig moms	283.972	332
Andre gældsposter	0	547
<b>I alt</b>	<u>1.291.930</u>	<u>2.367</u>
<b>11 Pantsætninger</b>		
Ejendommen er pantsat til sikkerhed for realkreditlån.		
Endvidere er kommanditisternes resthæftelse stillet til sikkerhed for bankgæld.		
Kommanditisterne har tillige stillet selvskyldnerkaution overfor bankgælden.		
Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom er kr.	103.699.560	
<b>12 Eventualforpligtigelser</b>		
Kommanditselskabet har indgået en selskabsadministrationsaftale med I/S EjendomsInvest, der tidligst kan ophøre pr. 14. november 2017.		