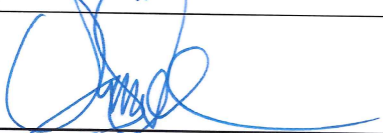


K/S Hyvinkää Home Center, Finland

CVR-nr. 30 08 52 56

Årsrapport for 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling
den 15. Juni 20 15
I. H. T. FULOMAST
dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter til årsrapporten	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten til brug for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for K/S Hyvinkää Home Center, Finland.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

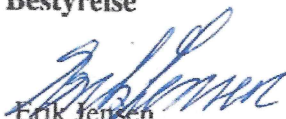
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18. juni 2015

Bestyrelse


Erik Jensen
formand

Henrik Dam Hansen

Ole Hauskov

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten til brug for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for K/S Hyvinkää Home Center, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18. juni 2015

Bestyrelse

Erik Jensen
formand


Henrik Dam Hansen

Ole Hauskov

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten til brug for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for K/S Hyvinkää Home Center, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for selskabets finansielle stilling.


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18. juni 2015

Bestyrelse

Erik Jensen
formand

Henrik Dam Hansen


Ole Hauskov

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i K/S Hyvinkää Home Center, Finland

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Hyvinkää Home Center, Finland for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014. 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 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 med forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

Selskabets investering i ejendommen beliggende i Hyvinkää i Finland måles regnskabsmæssigt til dagsværdi og indgår pr. 31. december 2014 i balancen med 87.834 tkr., hvortil der er knyttet betydelig usikkerhed, som beskrevet af ledelsen i note 2. Vi har ikke kunnet opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for dagsværdien af ejendommen. Som følge heraf har vi ikke været i stand til at verificere, hvorvidt dagsværdireguleringer var nødvendige pr. 31. december 2014.

Konklusion med forbehold

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra den mulige virkning af det i forbeholdet anførte, 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 regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksomme på, at der er usikkerhed om selskabets fremtidige finansieringsforhold, som beskrevet af ledelsen i note 1. Ledelsen forventer, at der opnås refinansiering til at kunne sikre likviditet til at fortsætte driften i 2015 og aflægger i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætning om fortsat 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 18. juni 2015

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Niels Vendelbo
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Hyvinkää Home Center, Finland
c/o EjendomsInvest
Hammershusgade 9
2100 København Ø

CVR-nr.: 30 08 52 56
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Hjemsted: København

Komplementar

ApS Komplementarselskabet Hyvinkää Home Center, Finland

Bestyrelse

Erik Jensen, formand
Henrik Dam Hansen
Ole Hauskov

Revision

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Amerika Plads 38
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets driftsresultat for 2014, udviser et overskud før værdireguleringer på 2.961 tkr.

Selskabets regnskabsmæssige resultat for 2014 udviser et overskud på 6.284 tkr., hvilket anses for tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgjorde -10.882 tkr. pr. 31. december 2014. Egenkapitalen forventes reetableret ved fremtidig drift og eventuelt salg af investeringsejendommen.

Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift

Selskabets ejendom er finansieret med lån hos Eurohypo. Lånet udløber i 2015.

Det er ledelsens forventning, at Eurohypo vil medvirke til at opretholde den nuværende kreditfacilitet, og at Eurohypo vil medvirke til at sikre selskabet den nødvendige likviditet i 2015, hvorfor årsrapporten aflægges under forudsætning af fortsat drift.

Eurohypo har pant i selskabets ejendom med en dagsværdi på 87.834 tkr. for gælden på 94.930 tkr. pr. 31. december 2014. Det er aftalt med Eurohypo, at et struktureret salg af selskabets ejendom iværksættes.

Ledelsesberetning

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendommen måles til dagsværdi baseret på en afkastmodel.

Ud fra et markedsbaseret afkastkrav på 8,00 % er dagsværdien for ejendommen fastsat til 87.834 tkr. pr. 31. december 2014. Afkastkravet er ikke underbygget af ekstern markedsinformation.

Som følge af at ejendomsmarkedet i Finland aktuelt er præget af usikkerhed og få handler, er det ledelsens vurdering, at der er væsentlig usikkerhed forbundet med det anvendte afkastkrav^{1/2} og dermed opgørelsen af dagsværdien af ejendommen.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Hyvinkää Home Center, Finland for 2014 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 finansiel 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.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode, lejeindtægterne vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdien af det modtagne eller tilgodehavende vederlag. Nettoomsætning opgøres ekskl. moms.

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

Balancen

Investeringsejendom

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.

Omkostninger, 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, omkostningsføres 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 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 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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

	Note	2014	2013
Lejeindtægter		8.425.032	8.518.668
Driftsomkostninger	3	-257.060	-214.753
Administrationsomkostninger	4	<u>-405.744</u>	<u>-1.465.106</u>
Resultat før finansielle poster		7.762.228	6.838.809
Finansielle indtægter	5	230.815	12.953.185
Finansielle omkostninger	6	<u>-5.031.730</u>	<u>-5.096.843</u>
Resultat før dagsværdireguleringer		2.961.313	14.695.151
Dagsværdireguleringer	7	<u>3.322.468</u>	<u>-11.661.397</u>
Årets resultat		<u>6.283.781</u>	<u>3.033.754</u>
Overført resultat		<u>6.283.781</u>	<u>3.033.754</u>
		<u>6.283.781</u>	<u>3.033.754</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

	Note	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Aktiver			
Investeringsejendomme		87.834.480	88.031.540
Materielle anlægsaktiver	8	<u>87.834.480</u>	<u>88.031.540</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>87.834.480</u>	<u>88.031.540</u>
Tilgodehavender hos lejere		184.138	89.689
Andre tilgodehavender		53.989	198.627
Periodeafgrænsningsposter		<u>9.677</u>	<u>9.698</u>
Tilgodehavender		<u>247.804</u>	<u>298.014</u>
Likvide beholdninger		<u>3.085.432</u>	<u>1.551.691</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>3.333.236</u>	<u>1.849.705</u>
Aktiver i alt		<u>91.167.716</u>	<u>89.881.245</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

	Note	2014	2013
Passiver			
Stamkapital		68.000.000	39.157.006
Overført resultat		<u>-78.881.774</u>	<u>-56.323.593</u>
Egenkapital	9	<u>-10.881.774</u>	<u>-17.166.587</u>
Ansvarlig lånekapital		1.600.000	1.600.000
ApS Komplementarselskabet Hyvinkää Home Center, Finland		<u>189.945</u>	<u>188.807</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>1.789.945</u>	<u>1.788.807</u>
Prioritetsgæld		94.930.241	96.503.904
Leverandørgæld		398.432	335.283
Swapforpligtelse		3.530.159	7.065.503
Anden gæld		1.319.574	1.283.688
Periodiseret husleje		<u>81.139</u>	<u>70.647</u>
		<u>100.259.545</u>	<u>105.259.025</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gældsforpligtelser i alt		<u>102.049.490</u>	<u>107.047.832</u>
Passiver i alt		<u>91.167.716</u>	<u>89.881.245</u>
Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Pantsætninger	10		
Eventualforpligtelser	11		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Selskabets ejendom er finansieret med lån hos Eurohypo. Lånet udløber i 2015.

Det er ledelsens forventning, at Eurohypo vil medvirke til at opretholde den nuværende kreditfacilitet, og at Eurohypo vil medvirke til at sikre selskabet den nødvendige likviditet i 2015, hvorfor årsrapporten aflægges under forudsætning af fortsat drift.

Eurohypo har pant i selskabets ejendom med en dagsværdi på 87.834 tkr. for gælden på 94.930 tkr. pr. 31. december 2014. Det er aftalt med Eurohypo, at et struktureret salg af selskabets ejendom iværksættes.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Investerings ejendommen måles til dagsværdi baseret på en afkastmodel.

Ud fra et markedsbaseret afkastkrav på 8,00 % er dagsværdien for ejendommen fastsat til 87.834 tkr. pr. 31. december 2014. Afkastkravet er ikke underbygget af ekstern markedsinformation.

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
3 Driftsomkostninger		
Forsikring	34.322	34.132
Ejendomsskat	92.598	180.621
Tomgangsleje andel af driftsomkostninger	<u>130.140</u>	<u>0</u>
	<u>257.060</u>	<u>214.753</u>
4 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministration	339.040	321.903
Revisor	38.500	42.000
Advokat	144.052	221.209
Kontorhold	0	12.677
Konsulenter	0	36.641
Tab på lejere	0	714.890
Bestyrelsesansvarsforsikring	10.559	9.062
Rejseomkostninger	11.314	8.765
Diverse	-222.721	12.959
Bestyrelshonorar	<u>85.000</u>	<u>85.000</u>
	<u>405.744</u>	<u>1.465.106</u>
5 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra bank	0	1.846
Kursreguleringer	230.815	0
Eftergivelse af finanslån hos Landsbanki	<u>0</u>	<u>12.951.339</u>
	<u>230.815</u>	<u>12.953.185</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
6 Finansielle omkostninger		
Renter af realkreditlån, Eurohypo	4.992.692	5.053.360
Andre renteomkostninger	17.284	28.314
Bankomkostninger	21.754	7.466
Valutakurstab	0	137
Renter, Komplementar	0	7.556
	<u>5.031.730</u>	<u>5.096.843</u>
7 Dagværdireguleringer		
Værdiregulering, ejendom	0	15.666.630
Kursregulering, ejendom	197.060	1.360
Værdiregulering swap	<u>-3.519.528</u>	<u>-4.006.593</u>
	<u>-3.322.468</u>	<u>11.661.397</u>
8 Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendom		
	2014	2013
Kostpris 1. januar 2014	<u>151.150.464</u>	<u>151.150.464</u>
Kostpris 31. december 2014	<u>151.150.464</u>	<u>151.150.464</u>
Værdireguleringer 1. januar 2014	-63.188.924	-47.450.904
Årets værdiregulering	0	-15.666.630
Valutakursregulering	-127.060	-1.390
Værdireguleringer 31. december 2014	<u>-63.315.984</u>	<u>-63.118.924</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014	<u>87.834.480</u>	<u>88.031.540</u>
Valutakurs, statusdag	7,4436	7,4603
Afkastkrav til ejendomme	<u>8,00 %</u>	<u>8,00 %</u>

Der henvises endvidere til note 2.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

9 Egenkapital

Stamkapital

	2014	2013
Stamkapital	68.000.000	39.889.250
Opkrævet	68.000.000	39.157.006
Indbetalt	39.158.038	39.157.006

Overført resultat

	2014	2013
Saldo 1. januar	-56.323.593	-59.357.34
Overført, jf. resultatdisponering	6.283.781	3.033.75
Nedskrivning af ikke indbetalt stamkapital	-28.841.962	
Saldo 31. december	-78.881.774	-56.323.59

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

10 Pantsætninger

Ejendommen er pantsat til sikkerhed for kreditinstitutter.

Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom udgør 87.834 tkr.

11 Eventualforpligtelser

Kommanditselskabet har indgået en selskabsadministrationsaftale med I/S EjendomsInvest, der tidligst kan ophøre pr. 14. november 2017.