

**K/S Finske Dagligvarebutikker**  
**c/o Stagsted Properties, Flæsketorvet 68,1, 1711 København V.**

---

**Årsrapport for**

**2014**

---

**CVR-nr. 26 91 73 87**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. april 2015.

---

**Thue Stagsted**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2014 for K/S Finske Dagligvarebutikker.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V., den 23. april 2015

### **Bestyrelse**

Mogens Vang

Lars Torben Nielsen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til kommanditisterne i K/S Finske Dagligvarebutikker**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Finske Dagligvarebutikker 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.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **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.

### **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.

Risskov, den 23. april 2015

### **Martinsen Aarhus**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Søren Anthon Pedersen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

K/S Finske Dagligvarebutikker  
c/o Stagsted Properties  
Flæsketorvet 68,1  
1711 København V.

CVR-nr.: 26 91 73 87

Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
12. regnskabsår

### Bestyrelse

Mogens Vang  
Lars Torben Nielsen

### Revision

Martinsen Aarhus, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Voldbjergvej 16, 2. sal  
8240 Risskov

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 29. april 2015, på selskabets  
adresse.

## **Ledelsesberetning**

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Selskabets investeringsejendom måles til markedsværdi, og værdireguleringerne indregnes i resultatopgørelsen. Handelsværdien er sat til EUR 6.600.000 ud fra en ekstern vurdering.

### **Måling af investeringsejendom til dagsværdi**

Selskabets ledelse vurderer, at den valgte regnskabspraksis, hvor investeringsejendommen måles til dagsværdi giver det bedste udtryk for selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter. Vi henviser til beskrivelsen i note om væsentlige usikkerheder.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har i indeværende regnskabsår haft et resultat på kr. 2.722.384.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for K/S Finske Dagligvarebutikker er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Posterne i årsrapporten, måles i den valuta, der benyttes i det primære økonomiske miljø, hvor virksomheden opererer (funktionel valuta). Den funktionelle valuta er således EUR. Årsrapporten præsenteres i DKK (præsentationsvaluta) ud fra hensynet til, at selskabet kun har danske kommanditister.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Resultatopgørelsen omfregnes fra funktionel valuta til præsentationsvaluta til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet gennemsnitskurs. Balanceposterne omregnes til balancedagens kurs. Valutakursreguleringer, der opstår ved omregning af egenkapitalen primo året og valutakursreguleringer, der opstår som følge af omregning af resultatopgørelsen til balancedagens kurs, indregnes direkte på egenkapitalen.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger direkte forbundet med driften af ejendommen samt eksterne omkostninger.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt amortisering af finansielle forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Balancen

#### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres ved brug af en afkastbaseret model, der tager udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af investeringsejendomme med fradrag af forventede driftsudgifter på investeringsejendomme. Der korrigeres for evt. tomgangsleje og forventede omkostninger til større vedligeholdelsesarbejde.

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".

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Tilgodehavender**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme".

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>3.868.299</b>	<b>4.064.851</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-2.052.020
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	502.710
<b>Driftsresultat</b>	<b>3.868.299</b>	<b>2.515.541</b>
Andre finansielle indtægter	36.789	1.104
2 Øvrige finansielle omkostninger	-1.182.704	-1.447.318
<b>Årets resultat</b>	<b>2.722.384</b>	<b>1.069.327</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	2.722.384	1.069.327
<b>Disponeret i alt</b>	<b>2.722.384</b>	<b>1.069.327</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	49.127.760	49.237.980
	Materielle anlægsaktiver i alt	49.127.760	49.237.980
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>49.127.760</b>	<b>49.237.980</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	62.125	19.219
	Tilgodehavender i alt	62.125	19.219
	Likvide beholdninger	945.542	946.161
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.007.667</b>	<b>965.380</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>50.135.427</b>	<b>50.203.360</b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		2014	2013
<u>Note</u>		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
4	Virksomhedskapital	18.000.000	18.000.000
5	Ikke indbetalt virksomhedskapital	-17.609.663	-17.609.663
6	Øvrige reserver	-56.668	0
7	Overført resultat	25.310.014	22.587.630
8	Årets udlodninger	-446.000	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>25.197.683</u></b>	<b><u>22.977.967</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til pengeinstitutter	18.236.820	19.128.617
	Gæld til tilknyttede virksomheder	138.959	145.572
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>18.375.779</u>	<u>19.274.189</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.339.848	1.003.689
	Gæld til pengeinstitutter	4.740.279	6.366.661
	Anden gæld	481.838	580.854
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.561.965</u>	<u>7.951.204</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>24.937.744</u></b>	<b><u>27.225.393</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>50.135.427</u></b>	<b><u>50.203.360</u></b>

**10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****11 Eventualposter**

## Noter

---

### 1. Usikkerhed ved indregning eller måling

#### Selskabets hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og drive udlejningsvirksomhed med ejendomme i Finland.

Selskabets investeringsejendomme måles til markedsværdi, og værdireguleringerne indregnes i resultatopgørelsen. Handleværdien af ejendommen er sat til EUR 6.600.000 ud fra en ekstern vurdering.

#### Måling af investeringsejendomme til dagsværdi

Selskabets ledelse vurderer, at den valgte regnskabspraksis, hvor investeringsejendom måles til dagsværdi giver det bedste udtryk for selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter.

Den bedste dokumentation for dagsværdierne for selskabets investeringsejendom er aktuelle priser i et aktivt marked for tilsvarende investeringsejendomme. I mangel af en sådan information bestemmes dagsværdien inden for et interval af sandsynlige beregnede skøn på dagsværdien, der defineres som værdien mellem en kvalificeret villig køber og en kvalificeret villig sælger baseret på markedsforsørene på balancedagen.

Ledelsens skøn over værdien af investeringsejendommen fastsættes ud fra markedskonforme standarder og bygger på en vurdering af investeringsejendommens forventede løbende afkast, vedligeholdelsesstand og afkastkrav. Udgangspunktet er aktuelle priser i markedet for tilsvarende investeringsejendomme.

Dagsværdien for investeringsejendommen i årsrapporten for 2014 er vurderet af bestyrelsen på baggrund af en ekstern vurdering. Opgørelse af dagsværdi på investeringsejendommen er i stort omfang baseret på skøn.

Vurderingen af afkastkravet bygger på informationer om den generelle regionale udvikling i afkastkrav, samt relevante lokale forhold for den pågældende ejendomstype.

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	1.182.704	1.447.318
	<b><u>1.182.704</u></b>	<b><u>1.447.318</u></b>

**Noter**

	<u>31/12 2014</u>	<u>31/12 2013</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	40.932.240	40.932.240
Omregning til valutakurs ultimo	<u>-91.627</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>40.840.613</u></b>	<b><u>40.932.240</u></b>
Regulering til dagsværdi primo	8.305.740	10.357.760
Omregning til valutakurs ultimo	-18.593	0
Årets regulering til dagsværdi	<u>0</u>	<u>-2.052.020</u>
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>8.287.147</u></b>	<b><u>8.305.740</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>49.127.760</u></b>	<b><u>49.237.980</u></b>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	<u>18.000.000</u>	<u>18.000.000</u>
	<b><u>18.000.000</u></b>	<b><u>18.000.000</u></b>
<b>5. Ikke indbetalt virksomhedskapital</b>		
Ikke indbetalt virksomhedskapital primo	<u>-17.609.663</u>	<u>-17.609.663</u>
	<b><u>-17.609.663</u></b>	<b><u>-17.609.663</u></b>
<b>6. Øvrige reserver</b>		
Valutakursreguleringer	<u>-56.668</u>	<u>0</u>
	<b><u>-56.668</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>7. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	22.587.630	21.518.303
Årets overførte overskud eller underskud	<u>2.722.384</u>	<u>1.069.327</u>
	<b><u>25.310.014</u></b>	<b><u>22.587.630</u></b>
<b>8. Årets udlodninger</b>		
Udlodninger i året	<u>-446.000</u>	<u>0</u>
	<b><u>-446.000</u></b>	<b><u>0</u></b>

**Noter**

			<u>31/12 2014</u>	<u>31/12 2013</u>
<b>9. Gældsforpligtelser</b>				
	<b><u>Afdrag første år</u></b>	<b><u>Restgæld efter 5 år</u></b>	<b><u>Gæld i alt 31/12 2014</u></b>	<b><u>Gæld i alt 31/12 2013</u></b>
Gæld til pengeinstitutter	<u>1.339.848</u>	<u>10.500.000</u>	<u>19.576.668</u>	<u>20.132.306</u>
	<b><u>1.339.848</u></b>	<b><u>10.500.000</u></b>	<b><u>19.576.668</u></b>	<b><u>20.132.306</u></b>

**10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Ringkjøbing Landbobank har sikkerhed i ejendommen ved pantebrev nom. EUR 7.006.200. Herudover er der sikkerhed i den ikke indbetalte andel af kommanditkapitalen.

**11. Eventualposter****Eventualforpligtelser**

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig eventualforpligtelser udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab.