



K/S Valimotie, Helsinki

c/o DATEA AS
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs. Lyngby

(CVR nr. 28 49 63 38)

Årsrapport for perioden

1. januar 2013 - 31. december 2013

9. regnskabsår

Godkendt på generalforsamlingen
4. april 2014

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Søren T. Nielsen', written over a horizontal line.

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE**SIDE**

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring	4
Selskabsoplysninger	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalforklaring	12
Noter	13

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsregnskab for 2013 for K/S Valimotie, Helsinki.

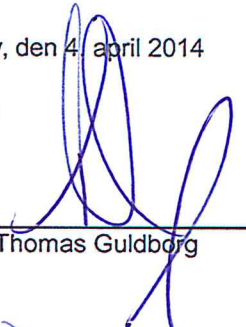
Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige, ligesom årsregnskabet efter vores opfattelse indeholder de oplysninger der er relevante for at bedømme selskabets økonomiske forhold. Det er derfor vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2013.

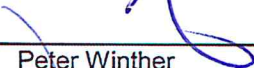
Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 4. april 2014

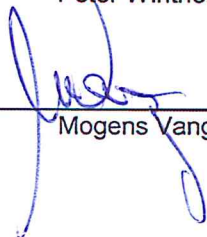
Bestyrelse:



Thomas Guldborg



Peter Winther



Mogens Vang

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Valimotie, Helsinki.

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Valimotie, Helsinki for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 en 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 en 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 - FORTSAT

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 4. april 2014

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab



Henrik Reedtz

Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Valimotie, Helsinki c/o DATEA AS Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby CVR-nummer: 28 49 63 38 Hjemsted: Lyngby-Taarbæk Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Gyngemose Parkvej 50 2860 Søborg
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 4. april 2014 hos: DATEA AS Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby
Bestyrelse	Thomas Guldborg Frederikserg Alle 60A 1 1820 Frederiksberg C Peter Winther GI Strandvej 260 3050 Humlebæk Mogens Vang Tyborøn Alle 65 2720 Vanløse
Bankforbindelse	Nordea, Finland SparNord
Hovedaktivitet	Udlejning af fast ejendom

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder, samt kommanditselskabets vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Der er i øvrigt anvendt nedenstående vurderingsprincipper :

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser (EUR 7,4603). Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter opkrævet leje ved udlejning af ejendommen. Opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger m.v. optages i balancen.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikringer og vedligeholdelse i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af fællesregnskabet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ledelse og administration af selskabet m.v.

Værdireguleringer

Værdireguleringer omfatter årets regulering af ejendom og prioritetsgæld til dagsværdi.

Balancen

Investeringsejendom

Investeringsejendommen værdiansættes til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen i samarbejde med rådgivere i ejendomsbranchen.

Målingen sker på baggrund af en afkastbaseret 10-årig cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af ejendommen tilbagediskonteres. De enkelte års cash flow kapitaliseres med et fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amoritseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til realkredit- og finansieringsinstitutter, herunder finansielle instrumenter der anvendes til afdækning af renterisiko, måles til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer".

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede selskaber samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

Skat

Regnskabet indeholder ikke skat, idet kommanditselskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt. De enkelte kommanditister medtager resultatet fra kommanditselskabet i deres respektive indkomstopgørelser.

Resultatfordeling og andel i egenkapital

Årets resultat samt balanceposter er fordelt blandt kommanditisterne i forhold til deres andel af kommanditkapitalen.

RESULTATOPGØRELSE 1. januar 2013 - 31. december 2013

	Note	2013 kr.	2012 t.kr.
Lejeindtægter		2.866.514	2.805
Driftsomkostninger		-72.647	-74
Andre eksterne omkostninger		<u>-181.807</u>	<u>-145</u>
Bruttofortjeneste		2.612.060	2.586
Værdireguleringer	1	<u>4.813.830</u>	<u>651</u>
Resultat før finansielle poster		7.425.890	3.237
Finansieringsindtægter		501	5
Finansieringsomkostninger		<u>-1.128.911</u>	<u>-1.314</u>
Årets resultat		<u><u>6.297.480</u></u>	<u><u>1.928</u></u>
Resultatdisponering			
Årets resultat		6.297.480	1.928
Tilbageførsel fra dagsværdireserve		0	0
Overført fra tidligere år		<u>7.812.152</u>	<u>5.884</u>
Til disposition		<u><u>14.109.632</u></u>	<u><u>7.812</u></u>
Fordeles således:			
Overført resultat		<u>14.109.632</u>	<u>7.812</u>
Disponeret		<u><u>14.109.632</u></u>	<u><u>7.812</u></u>

BALANCE pr. 31. december 2013

	Note	2013 kr.	2012 t.kr.
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	1/3	<u>37.563.000</u>	<u>33.490</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>37.563.000</u>	<u>33.490</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>37.563.000</u>	<u>33.490</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender		<u>102.536</u>	<u>36</u>
Likvide beholdninger		<u>647.388</u>	<u>738</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>749.924</u>	<u>774</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>38.312.924</u></u>	<u><u>34.264</u></u>

BALANCE pr. 31. december 2013

	Note	2013 kr.	2012 t.kr.
PASSIVER			
Egenkapital			
(Kommanditkapitalen udgør kr. 7.000.000)			
Overført resultat i alt		<u>14.109.632</u>	<u>7.812</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>14.109.632</u>	<u>7.812</u>
Gæld			
Langfristet gæld			
Gæld til realkreditinstitutter	4	<u>22.263.072</u>	<u>24.496</u>
Langfristet gæld		<u>22.263.072</u>	<u>24.496</u>
Kortfristet gæld			
Prioritetsgæld	5	1.492.060	1.492
Anden gæld		<u>448.160</u>	<u>464</u>
Kortfristet gæld		<u>1.940.220</u>	<u>1.956</u>
GÆLD I ALT		<u>24.203.292</u>	<u>26.452</u>
PASSIVER I ALT		<u>38.312.924</u>	<u>34.264</u>
Personaleforhold	2		
Sikkerhedsstillelser	6		
Andre forpligtelser	7		
Nærtstående parter	8		

EGENKAPITALFORKLARING

	2013 kr.	2012 t.kr.
Overført resultat tidligere år	7.812.152	5.884
Overført af årets resultat	<u>6.297.480</u>	<u>1.928</u>
Overført resultat i alt	<u>14.109.632</u>	<u>7.812</u>
Egenkapital i alt	<u><u>14.109.632</u></u>	<u><u>7.812</u></u>

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	2013 kr.	2012 t.kr.
1 Værdireguleringer		
Opskrivning af ejendom	4.073.000	690
Dagsværdireg. af prioritetsgæld, gevinst	740.830	0
Regulering af gæld til dagsværdi	0	-39
Værdireguleringer	<u>4.813.830</u>	<u>651</u>
Ved fastlæggelse af dagsværdien for ejendommen er følgende forrentningskrav anvendt:		
	<u>7,50%</u>	<u>8,75%</u>
2 Personaleforhold		
Der har ikke været ansatte i årets løb.		
Der er udbetalt kr. 20.000 i vederlag til bestyrelsen.		
3 Investeringsejendomme		
Saldo pr. 1/1 2013	29.103.205	29.103
Årets tilgang, bygning	0	0
Årets afgang, bygning	0	0
Kostpris pr. 31/12 2013	<u>29.103.205</u>	<u>29.103</u>
Opskrivninger		
Opskrivninger pr. 1/1 2013	4.386.795	3.697
Årets opskrivninger	4.073.000	690
Opskrivninger pr. 31/12 2013	<u>8.459.795</u>	<u>4.387</u>
Værdiregulering pr. 31/12 2013	<u>8.459.795</u>	<u>4.387</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2013	<u>37.563.000</u>	<u>33.490</u>

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommens omkostninger. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer, indhentede statistikker eller med assistance fra uafhængig valuar.

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	2013 kr.	2012 t.kr.
4 Prioritetsgæld, langfristet		
Nordea, lån EUR, 3,4 mio.	15.741.233	16.562
Nordea, lån EUR 1,1 mio.	7.012.682	7.684
	<u>22.753.915</u>	<u>24.246</u>
Prioritetsgæld, nominal		
Kursregulering primo	1.742.047	1.703
Årets kursregulering	-740.830	39
	<u>1.001.217</u>	<u>1.742</u>
Kursregulering ultimo		
Prioritetsgæld, kursreguleret	23.755.132	25.988
Heraf kortfristet del	-1.492.060	-1.492
	<u>22.263.072</u>	<u>24.496</u>
5 Prioritetsgæld, kortfristet		
Kortfristet del af langfristet gæld	1.492.060	1.492
	<u>1.492.060</u>	<u>1.492</u>
Prioritetsgæld		
	<u>1.492.060</u>	<u>1.492</u>
Prioritetsgælden forfalder indenfor 5 år.		

6 Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.kr. 38.313 samt den ikke indbetalte andel af kommanditkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

7 Andre forpligtelser

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapport og noter.

8 Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse:

K/S Valimotie, Helsinki har ingen nærtstående parter med bestemmende indflydelse.

Øvrige nærtstående parter som K/S Valimotie, Helsinki har haft transaktioner med i regnskabsåret:
Mellemlægning med Valimotie, Helsinki ApS.

Alle transaktioner er foregået på markedsmæssige vilkår.