

K/S Sveitsin Portaali, Finland

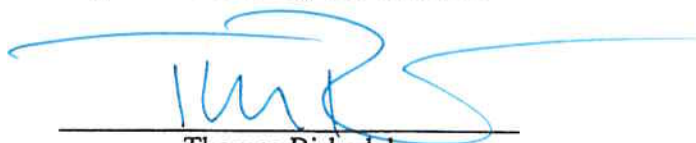
CVR-nr. 29 53 58 25

Årsrapport

2015

(10. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling den 8/4 2016.



Thomas Birkedal
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning.....	1
Den uafhængige revisors erklæringer.....	2 - 3
Selskabsoplysninger.....	4
Ledelsesberetning.....	4
Anvendt regnskabspraksis.....	5 - 7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9 - 10
Noter.....	11 - 14

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Sveitsin Portaali, 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 11. marts 2016.

Bestyrelse


Frank E. Rasmussen


Ole S. Pedersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Sveitsin Portaali, Finland.

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Sveitsin Portaali, 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.

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 11. marts 2016.

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Claus Carlsen

statsautoriseret revisor



Steen K. Bager

statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Sveitsin Portaali, Finland Hammershusgade 9 2100 København Ø. CVR-nr.: 29 53 58 25 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Komplementar	ApS Komplementarselskabet Sveitsin Portaali, Finland
Bestyrelse	Frank E. Rasmussen Ole S. Pedersen
Revision	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 driftsresultat for 2015, et overskud på kr. 1.283.922, anses for tilfredsstillende. Årets resultat udviser et overskud på kr. 3.417.961, hvilket anses for tilfredsstillende. Resultatet er påvirket af værdiregulering af renteswapforpligtelsen.

Selskabets egenkapital udgør herefter kr. 8.761.517.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme 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 ejendomme 50 mio. kr. Ændring i afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,5% vil påvirke ejendomme med henholdsvis ca. -2,9 mio. kr. og ca. 3,3 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 Sveitsin Portaali, 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 anskaffessummen 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 anskaffessum 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.

Periodeafgrænsnings poster

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedr. leje i efterfølgende regnskabsår.

RESULTATOPGØRELSE FOR TIDEN
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

Noter		2014 i tkr.
	Lejeindtægter.....	3.849.009 3.798
(1)	Driftsomkostninger.....	46.360 118
	BRUTTORESULTAT.....	3.802.649 3.680
(2)	Administrationsomkostninger.....	263.848 535
	RESULTAT FØR FINANSIERING.....	3.538.801 3.145
(3)	Finansieringsudgifter, netto.....	2.254.879 2.409
	DRIFTSRESULTAT.....	1.283.922 736
(4)	Værdiregulering.....	2.134.039 -84
	ÅRETS RESULTAT.....	3.417.961 652
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
	Overført til overført resultat.....	3.417.961 652
		3.417.961 652

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

A K T I V E R

Noter		2014 i tkr.
ANLÆGSAKTIVER		
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		
(5) Investeringsejendomme.....	49.998.750	48.383
ANLÆGSAKTIVER I ALT.....	49.998.750	48.383
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Andre tilgodehavende	4.933	0
	4.933	0
(11) Likvide beholdninger.....	94.028	208
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....	98.961	208
AKTIVER I ALT.....	50.097.711	48.591

PASSIVER

Noter		2014 i tkr.
EGENKAPITAL		
(6)	Kontant andel af stamkapital.....	2.223.501 2.224
(7)	Overført resultat.....	6.538.016 3.120
	EGENKAPITAL I ALT.....	8.761.517 5.344
 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
(8)	Pengeinstitutter.....	34.311.773 35.452
	ApS Komplementarselskabet Sveitsin Portaali, Finland.....	173.948 172
(9)	LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT....	34.485.721 35.624
 KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
(9)	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....	1.645.687 1.598
	Kreditorer.....	0 234
	Renteswap forpligtelse.....	3.948.454 4.567
	Kassekredit (max. Euro 150.000).....	1.168.714 686
(10)	Anden gæld.....	87.618 538
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT...	6.850.473 7.623
	GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT.....	41.336.194 43.247
	PASSIVER I ALT.....	50.097.711 48.591
 (11) Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
(12) Eventualforpligtelser		

NOTER

		2014 i tkr.
1 DRIFTSOMKOSTNINGER		
Teknisk Administration Finland	45.509	50
Reparation og vedligeholdelse.....	851	68
	46.360	118
2 ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER		
Selskabsadministration Danmark.....	149.480	146
Revision og regnskabsmæssig assistance.....	38.000	34
Revision og regnskabsmæssig assistance, tidligere år.....	1.195	5
Udenlandsk revisor.....	14.669	15
Advokat (Danders & More).....	40.000	99
Konsulenthonorar (Finansiering).....	6.000	148
Bestyrelshonorarer.....	0	70
Bestyrelsesansvarsforsikring.....	4.450	6
Rejseomkostninger.....	0	4
Diverse administrationsomk. (gebyr, erhvervsforsikring).....	10.054	7
	263.848	534
3 FINANSIERINGSUDGIFTER, NETTO		
Finansieringsudgifter:		
Renter 1. og 2. prioritet.....	1.199.577	1.695
Renter, swap.....	986.225	968
Renter, kassekredit.....	60.972	249
Renter, bank.....	1.155	20
Renter, Komplementarselskabet.....	6.860	7
Bankomkostninger og gebyrer.....	1.854	19
Ej fradragsberettigede renter.....	0	10
Stiftelsesomkostninger mv.....	0	154
	2.256.643	3.122

		2014 i tkr.
Finansieringsindtægter:		
Kursgevinst, valuta.....	1.764	0
Renterefusion.....	0	713
	<u>1.764</u>	<u>713</u>
FINANSIERINGSUDGIFTER, NETTO.....	<u>2.254.879</u>	<u>2.409</u>

4 VÆRDIREGULERING, NETTO

Ejendomme, værdiregulering i året.....	1.615.350	637
Renteswap, værdiregulering i året.....	618.645	-772
Finansiering, værdiregulering i året.....	-99.956	51
	<u>2.134.039</u>	<u>-84</u>

5 INVESTERINGSEJENDOMME

	EUR	DKK
Kostpris 1. januar 2015.....	5.961.650	44.450.060
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
	<u>5.961.650</u>	<u>44.450.060</u>
Kostpris 31. december 2015 (valutakurs 7,456).....	5.961.650	44.450.060
Værdiregulering 1. januar 2015.....	538.350	3.933.340
Værdireguleringer i året	200.000	1.615.350
	<u>738.350</u>	<u>5.548.690</u>
Værdiregulering 31. december 2015.....	738.350	5.548.690
	<u>6.700.000</u>	<u>49.998.750</u>
Valutakurs, statusdag.....		<u>746,25</u>
Afkastkrav til ejendomme.....		<u>7,75</u>

6 KONTANT ANDEL AF STAMKAPITAL

80 kommanditanparter á kr. 27.794.....	2.223.501
Investorindskud i året.....	0
	<u>2.223.501</u>
Den hertil svarende stamkapital udgør:	
80 kommanditanparter á kr. 178.600.....	<u>14.288.000</u>
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør.....	<u>109.519</u>

7 OVERFØRT RESULTAT

Saldo 1. januar 2015.....	3.120.055
Årets overførsel.....	<u>3.417.961</u>
Saldo 31. december 2015.....	<u>6.538.016</u>

8 PENGEINSTITUTTER

	Restgæld	Valutakurs	Kursværdi
Pengeinstitutter i EUR.....	3.443.420	746,25	25.696.522
Pengeinstitutter i EUR.....	<u>1.375.000</u>	<u>746,25</u>	<u>10.260.938</u>
	<u>4.818.420</u>		35.957.460
Heraf kortfristet del.....			<u>-1.645.687</u>
			<u>34.311.773</u>

(Afdrag 1. prio. i året EUR 120.552)

9 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER

Af den langfristede gæld forfalder t.kr. 1.646 indenfor 1 år og t.kr. 27.267 efter 5 år.

10 ANDEN GÆLD

Mellemregning med EjendomsInvest.....	4.933
Revisor.....	38.000
Udenlandsk revisor	13.740
Moms.....	30.945
	<hr/>
	87.618
	<hr/>

11 PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Ejendommen er pantsat til fordel for långiverne.

Likvide beholdninger er håndpantsat til fordel for långiverne.

Endvidere er kommanditisternes resthæftelse stillet til sikkerhed for bankgæld.

Kommanditisterne har tillige stillet selvskyldnerkaution overfor bankgælden.

12 EVENTUALFORPLIGTELSER

Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med I/S Ejendomsinvest, der tidligst kan ophøre pr. 1. april 2017.