

K/S Finske Retailejendomme (under likvidation)

Gammel Strand 34, 1202 København K

CVR-nr. 31 05 80 90

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2017**

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 27/06 2018

Iben Mai Winsløw
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Likvidators påtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsrapporten	12
Anvendt regnskabspraksis	15

Likvidators påtegning

Likvidator har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for K/S Finske Retailejendomme (under likvidation).

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. juni 2018

Likvidator

Iben Mai Winsløw

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Finske Retailejendomme (under likvidation)

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Finske Retailejendomme (under likvidation) for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion med forbehold

Vi har i forbindelse med revisionen ikke kunne indhente bekræftelse på tilskrevne renter for 2016 og 2017 på selskabets gæld til Nordea. Renterne for de to år beløber sig til t.kr. 3.235. Gælden til Nordea udgør jf. modtaget udskrift t.kr. 8.236. Gælden er i årsrapporten målt til t.kr. 11.471 og vi tager derfor forbehold for forskelsbeløbet, svarende til renterne for 2016 og 2017, på i alt t.kr. 3.235. I forlængelse heraf tager vi ligeledes forbehold for de indregnede renter i resultatopgørelsen til Nordea for 2017, der beløber sig til t.kr. 1.844.

Vi har endvidere ikke modtaget tilstrækkelig dokumentation på tilstedeværelsen og værdiansættelsen af selskabets tilgodehavender/krav på indbetaling af virksomhedskapital på t.kr. 1.747, hvorfor vi tager forbehold herfor.

Vi har endvidere ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis omkring værdiansættelsen og fuldstændigheden af selskabets moms som følge af bogholderiets beskaffenhed, hvorfor vi tager forbehold herfor.

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion med forbehold.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at der er usikkerhed omkring selskabets fortsatte drift. Der henvises til note 1 i årsrapporten for likvidators beskrivelse heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Fremhævelse vedrørende andre forhold

Selskabet har ikke overholdt bogføringsloven i relation til udarbejdelse og opbevaring af regnskabsmateriale, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

København, den 27. juni 2018

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91

Morten Schwensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32172

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Finske Retailejendomme (under likvidation) Gammel Strand 34 1202 København K
	CVR-nr.: 31 05 80 90
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017
	Stiftet: 12. november 2007
	Hjemsted: København
Likvidator	Iben Mai Winsløw
Revision	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har bestået af investering i og udlejning af fast ejendom. Investeringsejendommen blev solgt i 2016.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et underskud på kr. 4.814.312, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en negativ egenkapital på kr. 19.555.929.

Selskabet har i 2016 solgt investeringsejendommen og er dermed uden aktivitet. Selskabet er under likvidation, og det forventes at selskabet til trods for den negative egenkapital kan afsluttes ved en solvent likvidation, idet selskabet er i positiv dialog med selskabets kreditorer om en ordning som muliggør en solvent likvidation.

Ved udarbejdelse af årsrapporten 2017 er det konstateret at årsrapporten 2016 indeholder en fejl, der bedømmes som en væsentlig fejl. Som konsekvens heraf er sammenligningstallene i årsrapporten for 2017 tilpasset. For en nærmere beskrivelse henvises til omtalen i anvendt regnskabspraksis.

Likvidator har fortsat ikke fået udleveret materiale fra tidligere administrator, som uretmæssigt har tilbageholdt materialet. Manglende materiale har vanskeliggjort arbejdet med likvidationen.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttotab		-242.279	4.107.559
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	0	-40.087.708
Resultat før finansielle poster		-242.279	-35.980.149
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-583.271	-24.674.532
Finansielle indtægter	3	0	496.565
Finansielle omkostninger		-3.988.762	-5.764.372
Årets resultat		-4.814.312	-65.922.488
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-4.814.312	-65.922.488
		-4.814.312	-65.922.488

Balance 31. december

	Note	2017	2016
		kr.	kr.
Aktiver			
Andre tilgodehavender		78.957	146.275
Krav på indbetaling af virksomhedskapital		1.747.352	5.598.763
Tilgodehavender		1.826.309	5.745.038
Likvide beholdninger		733.159	2.612.098
Omsætningsaktiver i alt		2.559.468	8.357.136
Aktiver i alt		2.559.468	8.357.136

Balance 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		29.068.120	29.068.120
Overført resultat		-48.624.049	-48.739.736
Egenkapital	5	-19.555.929	-19.671.616
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		622.153	38.883
Hensatte forpligtelser i alt		622.153	38.883
Anden gæld		123.906	132.656
Langfristede gældsforpligtelser	6	123.906	132.656
Banker		20.472.071	26.417.366
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	725.298
Anden gæld		897.267	714.549
Kortfristede gældsforpligtelser		21.369.338	27.857.213
Gældsforpligtelser i alt		21.493.244	27.989.869
Passiver i alt		2.559.468	8.357.136
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Eventualposter m.v.	7		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	29.068.120	-48.739.736	-19.671.616
Årets investorindskud	0	4.929.999	4.929.999
Årets resultat	0	-4.814.312	-4.814.312
Egenkapital 31. december	29.068.120	-48.624.049	-19.555.929

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har i 2016 solgt investeringsejendommen og er dermed uden aktivitet. Selskabet er under likvidation, og det forventes at selskabet til trods for den negative egenkapital kan afsluttes ved en solvent likvidation. Likvidator oplyser, at engagementet hos långiverne i K/S Finske Retail Ejendomme (under likvidation) er opsagt, og der arbejdes på at indhente saldokvittance. Selskabet er i positiv dialog med kreditorer om en ordning som muliggør en solvent likvidation.

På baggrund heraf er årsrapporten aflagt under forudsætning om fortsat drift.

	2017 kr.	2016 kr.
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Salg af investeringsejendomme	0	-40.087.708
Værdiregulering investeringsejendomme	0	-40.087.708
	0	-40.087.708
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	496.565
	0	496.565

Noter til årsrapporten

	2017 kr.	2016 kr.
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar	4.820	4.820
Kostpris 31. december	4.820	4.820
Værdireguleringer 1. januar	-43.703	7.582.111
Årets resultat	-583.271	-24.674.532
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	0	17.048.718
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	622.154	38.883
Værdireguleringer 31. december	-4.820	-4.820
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0	0

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel
K/S Seinäjoki Retail Park, Finland	København	100%

5 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 100 anparter à nominelt kr. 339.000. Ingen kommanditanparter er tillagt særlige rettigheder. Selskabet har tilbagekøbt egne anparter. Selskabet ejer 20 egne anparter. Samlede aktive stamkapital udgør t.kr. 29.068, hvoraf 100% er indkaldt, hvorfor resthæftelsen udgør kr. 0 pr. 31. december 2017.

Noter til årsrapporten

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Anden gæld	132.656	123.906	0	0
	132.656	123.906	0	0

7 Eventualposter m.v.

Kommanditselskabet hæfter for datterselskabets, K/S Seinäjoki Retail Park, Finland, resthæftelse på i alt t.kr. 30.000. Kapitalandelene i datterselskabet måles til indre værdi og der er således indregnet en hensættelse svarende til den negative indre værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Finske Retailejendomme for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten 2016 indeholder væsentlig fejlinformation, da der er konstateret en fejl i indregningen af selskabets indestående hos kreditinstitut.

I årsrapporten påvirkede fejlen regnskabsposten "Likvide beholdninger" samt "Anden gæld". Fejlen havde ingen afledt effekt på egenkapitalen i balancen.

Fejlen er korrigeret ved at indregne den beløbsmæssige effekt i sammenligningstillene. Korrektionen af den væsentlige fejl udgør et uændret resultat for 2016, en forhøjelse af balancesummen pr. 31. december 2016 med kr. 659.550 samt en uændret egenkapitalen pr. 31. december 2016.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

Skat af årets resultat

Der afsættes ikke skat i årsrapporten, da selskabet ikke anses som værende et selvstændigt skattesubjekt efter dansk lovgivning.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for K/S Finske Retailejendomme, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

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.