

K/S Finske Retailejendomme

CVR-nr. 31 05 80 90

Årsrapport

2015

(9. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling den 30/6 2015.

I dennes fravær

Søren Nørkær Hansen
Advokat

Gl. Strand 34 - 1202 København K
Tlf. 33 32 10 33

Iben Winsløw
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 - 15

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Finske Retailejendomme.

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 27. juni 2016

Bestyrelse

Ivan Brendstrup

Niels Jespersen

Michael Kaa Andersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Finske Retailejendomme.

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Finske Retailejendomme 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 afkræftende konklusion.

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Selskabets investeringsejendom er værdiansat i balancen til DKK 69,4 mio., svarende til EUR 9,3 mio. Det er vores vurdering, at der på selskabets investeringsejendom skal foretages en markant nedskrivning, som burde tage udgangspunkt i en aktuel ekstern vurdering af dagsværdien. Vi tager på den baggrund forbehold for værdiansættelsen af investeringsejendommen.

Selskabet kapitalandele i dattervirksomhed K/S Seinäjoki Retail Park, Finland er værdiansat i balancen til DKK 7,6 mio. I datterselskabets årsregnskab er der taget forbehold for værdiansættelsen af investeringsejendommen. Forbeholdet burde medføre en markant nedskrivning, som burde tage udgangspunkt i en aktuel ekstern vurdering af dagsværdien. Nedskrivning skal foretages over moder- og datterselskabets resultatopgørelse og egenkapital. Vi tager på den baggrund forbehold for værdiansættelsen af kapitalinteresser.

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af de forbehold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke 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.

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at selskabets finansiering hos Burlington er udløbet i oktober 2014 og selskabets fortsatte drift er betinget af refinansiering. Långiveren har tillige etableret cash sweep. Selskabets finansiering hos Nordea er opsagt pr. 9. juni 2016. Det er ledelsens vurdering, at selskabet vil kunne etablere den nødvendige omlægning af finansiering til at fortsætte driften. Selskabet er fortsat afhængig af indbetalinger fra investorerne. Vi henviser til ledelsens omtale af finansieringsforhold i note 1.

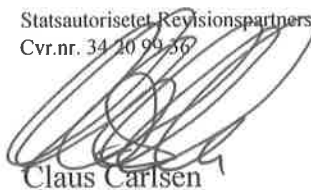
Udtalelse om ledelsesberetningen

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 27. juni 2016.

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Cvr.nr. 34 10 99 367



Claus Carlsen

statsautoriseret revisor



Steen K. Bagert

statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Finske Retailejendomme Hammershusgade 9 2100 København Ø. CVR-nr.: 31 05 80 90 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Komplementar	ApS Komplementarselskabet Finske Retailejendomme
Bestyrelse	Ivan Brendstrup Niels Jespersen Michael Kaa Andersen
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 underskud på kr. -142.446, anses for utilfredsstillende. Årets resultat udviser et underskud på kr. -3.035.661, og anses ligeledes som utilfredsstillende. Resultatet er påvirket af nedskrivning af ejendomme i både selskabet og dets datterselskab med i alt tEUR 600, svarende til 4,5 mio.

Selskabets egenkapital udgør herefter kr. 35.567.192.

Selskabets finansiering er udløbet i oktober 2014 og skal indfries. Tillige er engagementet med Nordea på DKK 15 mio. opsagt pr. 9. juni 2016. 1. prioriten, Burlington, har tillige etableret cash sweep. Det er ledelsens forventning, at selskabet kan etablere den nødvendige finansiering til at fortsætte driften i kombination med indbetalinger fra investorerne. Selskabet er med den nuværende finansiering fortsat afhængig af indbetalinger fra investorerne.

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 8% er dagsværdien for ejendomme 69,4 mio. kr. Ændring i afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,25% vil påvirke ejendomme med henholdsvis ca. -2,2 mio. kr. og ca. 2,2 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 Finske Retailejendomme 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 anskaffelsessummen 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 anskaffelsessum 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.

Kapitalandele i dattervirksomhed

Kapitalandele i dattervirksomhed måles efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomhed måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedens 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.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheden vises som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel 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.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

Noter		2014 i tkr.
	Lejeindtægter.....	5.137.225 5.130
(2)	Driftsomkostninger.....	303.597 306
	BRUTTORESULTAT	4.833.628 4.824
(3)	Administrationsomkostninger.....	699.940 552
	RESULTAT FØR FINANSIERING	4.133.688 4.272
(7)	Resultat af kapitalandele i dattervirksomhed.....	-661.466 1.897
(4)	Finansieringsudgifter, netto.....	3.614.668 2.935
	DRIFTSRESULTAT	-142.446 3.234
(5)	Værdiregulering.....	-2.893.215 508
	ÅRETS RESULTAT (underskud)	-3.035.661 3.742
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....	-661.466 1.897
	Overført til overført resultat.....	-2.374.195 1.845
		-3.035.661 3.742

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

A K T I V E R

Noter		2014 i tkr.
ANLÆGSAKTIVER		
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		
(6)	Investeringsejendomme.....	69.401.250 72.203
	Materielle anlægsaktiver i alt.....	69.401.250 72.203
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER		
(7)	Kapitalandele i dattervirksomhed.....	7.586.931 8.248
	Finansielle anlægsaktiver.....	7.586.931 8.248
	ANLÆGSAKTIVER I ALT.....	76.988.181 80.451
OMSÆTNINGSAKTIVER		
	Tilgodehavende investorindskud.....	269.108 325
	Tilgodehavende hos K/S Seinäjoki Retail Park.....	20.137.043 19.496
	Tilgodehavende fællesomkostninger	47.182 117
	Andre tilgodehavender.....	105.002 172
	Tilgodehavender i alt.....	20.558.335 20.110
	Likvide beholdninger.....	2.590.268 1.303
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....	23.148.603 21.413
	AKTIVER I ALT.....	100.136.784 101.864

PASSIVER

Noter		2014 i tkr.
EGENKAPITAL		
(8) Kontant andel af selskabskapital.....	18.384.440	18.384
(9) Reserve for nettoopskrivning indre værdi.....	7.582.111	8.244
(10) Overført resultat.....	9.600.641	11.975
EGENKAPITAL I ALT.....	35.567.192	38.603
 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
ApS Komplementarselskabet Finske Retailejendomme.....	132.656	124
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT....	132.656	124
 KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
(11) Burlington	36.145.751	36.489
Bankgæld.....	27.849.491	25.855
(12) Anden gæld.....	441.694	793
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT...	64.436.936	63.137
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT.....	64.569.592	63.261
PASSIVER I ALT.....	100.136.784	101.864
 (13) Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
(14) Eventualforpligtelser		

NOTER

1 FINANSIERING

Selskabets og moderselskabets finansiering hos Burlington er udløbet i oktober 2014 og skal indfries. Engagementet med Nordea på DKK 15 mio. er opsagt pr. 9. juni 2016. Långiveren har tillige etableret cash sweep. Det er ledelsens vurdering, at selskabet vil kunne etablere en ny finansiering til at fortsætte driften i kombination med indbetalinger fra investorerne. Selskabet er med den nuværende finansiering fortsat afhængig af indbetalinger fra investorerne.

2 DRIFTSOMKOSTNINGER 2014 i tkr.

Løbende drift og forbrug	596.328	424
Ejendomsskatter.....	160.422	162
Forsikringspræmie	70.367	64
Reparationer og vedligeholdelse	184.029	573
Teknisk administration.....	78.184	79
Omkostninger refunderet af lejeren	-785.733	-996
	<u>303.597</u>	<u>306</u>

3 ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER

Selskabs- og ejendomsadministration.....	275.656	275
Mæglersalær.....	90.296	121
Revision og regnskabsmæssig assistance.....	38.000	44
Udenlandsk revisor.....	17.537	0
Advokat.....	116.704	0
Konsulenthonorar.....	88.286	16
Bestyrelseshonorar.....	56.000	75
Bestyrelsesansvarsforsikring.....	5.714	13
Rejseomkostninger.....	7.527	4
Øvrige eksterne omkostninger.....	4.220	4
	<u>699.940</u>	<u>552</u>

**2014
i tkr.**
4 FINANSIERINGSUDGIFTER, NETTO

Finansieringsudgifter:

Renter, 1. prioritet	2.231.153	1.131
Renteswap, afregning heraf	0	588
Renter, Jyske Bank.....	1.061.288	785
Renter, Nordea.....	871.534	852
Renter, Komplementarselskab.....	5.101	5
Diverse renter	3.540	3
Refinansiering.....	0	91
Gebyrer.....	6.147	7
Ej fradragberettigede renter	5.793	0
Kursregulering, valuta.....	16.470	0
	<u>4.201.026</u>	<u>3.462</u>

Finansieringsindtægter:

Bank.....	0	1
Renteindtægter, dattervirksomhed.....	586.358	492
Valutakursregulering	0	34
	<u>586.358</u>	<u>527</u>

FINANSIERINGSUDGIFTER, NETTO.....	<u>3.614.668</u>	<u>2.935</u>
-----------------------------------	------------------	--------------

5 VÆRDIREGULERING, NETTO

Ejendomme, værdiregulering i året.....	-2.801.670	-162
Renteswap, værdiregulering i året.....	0	588
Finansiering, værdiregulering i året.....	-91.545	82
	<u>-2.893.215</u>	<u>508</u>

2014
i tkr.
6 INVESTERINGSEJENDOMME

	EUR	DKK
Kostpris 1. januar 2015.....	8.454.915	63.044.381
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Kostpris 31. december 2015 (valutakurs EUR 746,13).....	<u>8.454.915</u>	<u>63.044.381</u>
Værdiregulering 1. januar 2015.....	1.245.085	9.158.539
Værdireguleringer i året	<u>-400.000</u>	<u>-2.801.670</u>
Værdiregulering 31. december 2015.....	<u>845.085</u>	<u>6.356.869</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	<u>9.300.000</u>	<u>69.401.250</u>
Valutakurs, statusdag.....		<u>746,25</u>
Afkastprocent til ejendommen		<u>8,00%</u>

7 KAPITALANDELE I DATTERVIRKSOMHED

Kostpris primo.....	4.820	5
Kostpris ultimo.....	<u>4.820</u>	<u>5</u>
Værdiregulering primo.....	8.243.577	6.347
Årets værdiregulering.....	<u>-661.466</u>	<u>1.896</u>
	<u>7.582.111</u>	<u>8.243</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>7.586.931</u>	<u>8.248</u>

Kapitalandele i dattervirksomhed omfatter K/S Seinäjoki Retail Park, Finland, der ejes 100%

**2014
i tkr.**
8 KONTANT ANDEL AF STAMKAPITAL

100 kommanditanparter á kr. 183.844.....	18.384.440
Årets investorindbetaling.....	0
	<u>18.384.440</u>
Den hertil svarende stamkapital udgør:	
100 kommanditanparter á kr. 339.000.....	<u>33.900.000</u>
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør.....	<u>355.672</u>

9 RESERVE FOR NETTOOPSKRIVNING EFTER INDRE VÆRDIS METODE

Saldo	8.243.577
Årets overførsel.....	-661.466
Saldo 31. december 2015.....	<u>7.582.111</u>

10 OVERFØRT RESULTAT

Saldo 1. januar 2015.....	11.974.836
Årets overførsel.....	-2.374.195
Saldo 31. december 2015.....	<u>9.600.641</u>

11 BURLINGTON

	Restgæld	Valutakurs	Kursværdi
Burlington	4.843.652	746,25	36.145.751
	<u>4.843.652</u>		<u>36.145.751</u>

(Afdrag i året EUR 58.448)

**2014
i tkr.****12 ANDEN GÆLD**

Revisor.....	38.000
Udenlandsk revisor.....	17.537
Skyldig moms.....	112.046
Ejendomsinvest.....	150.400
Skyldige omkostninger.....	92.612
Bestyrelseshonorar.....	25.000
Diverse	6.099
	<hr/>
	441.694
	<hr/>

13 PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Ejendomme og likvide beholdninger er pantsat til fordel for långiverne. Der er tillige afgivet krydspant vedrørende dattervirksomhedens ejendom og gæld til kreditinstitutter. Dattervirksomhedens ejendom udgør 60.446 t.kr. og gæld til kreditinstitutter udgør t.kr. 35.164.

14 EVENTUALFORPLIGTELSER

Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med I/S Ejendomsinvest, der tidligst kan ophøre pr. 31. december 2017.