

K/S Finske Retailejendomme

c/o Winsløw Advokatfirma, 1202 København K

Gammel Strand 34

CVR-nr. 31 05 80 90

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den /

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Likvidators påtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsrapporten	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Likvidators påtegning

Likvidator har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for K/S Finske Retailejendomme.

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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den

Likvidator

Iben Mai Winsløw

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Finske Retailejendomme

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Finske Retailejendomme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet bortset fra evt. indvirkninger 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion med forbehold

Vi har ikke modtaget dokumentation for tilstedeværelsen og værdien af selskabets likvide beholdning hos Nordea, hvorfor vi tager forbehold herfor sammen med den effekt det evt. måtte have på resultatopgørelsen.

Vi har endvidere ikke været i stand til at opnå tilstrækkelig 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 regnskabsbrugere 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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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

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

Morten Schwensen
statsautoriseret revisor

Baker Tilly

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Finske Retailejendomme c/o Winsløw Advokatfirma Gammel Strand 34 1202 København K
	CVR-nr.: 31 05 80 90 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et underskud på kr. 65.922.488, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en negativ egenkapital på kr. 19.671.616.

Selskabet har i 2016 solgt dets investeringsejendomme til en samlet salgspris t.EUR 4.000.

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.

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	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste		4.107.559	4.133.688
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	-40.087.708	-2.893.215
Resultat før finansielle poster		-35.980.149	1.240.473
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-24.674.532	-661.466
Finansielle indtægter	2	496.565	586.358
Finansielle omkostninger		-5.764.372	-4.201.026
Årets resultat		-65.922.488	-3.035.661
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	-661.466
Overført resultat		-65.922.488	-2.374.195
		-65.922.488	-3.035.661

Balance 31. december

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Investerings ejendomme		0	69.401.250
Materielle anlægsaktiver		0	69.401.250
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	0	7.586.931
Finansielle anlægsaktiver		0	7.586.931
Anlægsaktiver i alt		0	76.988.181
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	20.137.043
Andre tilgodehavender		146.275	152.184
Krav på indbetaling af virksomhedskapital		5.598.763	269.108
Tilgodehavender		5.745.038	20.558.335
Likvide beholdninger		1.952.548	2.590.268
Omsætningsaktiver i alt		7.697.586	23.148.603
Aktiver i alt		7.697.586	100.136.784

Balance 31. december

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Selskabskapital		29.068.120	18.384.440
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	7.582.111
Overført resultat		-48.739.736	9.600.641
Egenkapital	5	-19.671.616	35.567.192
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		38.883	0
Hensatte forpligtelser i alt		38.883	0
Anden gæld		132.656	132.656
Langfristede gældsforpligtelser	6	132.656	132.656
Banker		26.417.366	27.849.491
Kreditinstitutter		0	36.145.751
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		725.298	0
Anden gæld		54.999	441.694
Kortfristede gældsforpligtelser		27.197.663	64.436.936
Gældsforpligtelser i alt		27.330.319	64.569.592
Passiver i alt		7.697.586	100.136.784
Eventualposter m.v.	7		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	18.384.440	7.582.111	9.600.641	35.567.192
Kontant kapitalforhøjelse	10.683.680	0	0	10.683.680
Overførsler, reserver	0	-7.582.111	7.582.111	0
Årets resultat	0	0	-65.922.488	-65.922.488
Egenkapital 31. december	29.068.120	0	-48.739.736	-19.671.616

Noter til årsrapporten

	2016 kr.	2015 kr.
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	0	-2.801.670
Salg af investeringsejendomme	-40.087.708	0
Værdiregulering investeringsejendomme	-40.087.708	-2.801.670
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	0	-91.545
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	-91.545
	-40.087.708	-2.893.215
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	496.565	586.358
	496.565	586.358
3 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. januar		63.044.381
Afgang i årets løb		-63.044.381
Kostpris 31. december		0
Værdireguleringer 1. januar		9.158.539
Årets tilbageførte værdireguleringer		-9.158.539
Værdireguleringer 31. december		0
Regnskabsmæssig værdi 31. december		0

Noter til årsrapporten

	2016 kr.	2015 kr.
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar	4.820	4.820
Kostpris 31. december	4.820	4.820
Værdireguleringer 1. januar	7.582.111	8.243.577
Årets resultat	-24.674.532	0
Årets opskrivninger, netto	0	-661.466
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	17.048.718	0
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	38.883	0
Værdireguleringer 31. december	-4.820	7.582.111
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0	7.586.931

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

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

5 Egenkapital

Stamkapitalen består af 100 anpart a nominelt kr. 339.000. Ingen kommanditanparter er tillagt særlige rettigheder. Selskabet har tilbagekøbt egne anparter. Selskabet ejer 10 egne anparter. Samlede aktive resthæftelse udgør t.kr. 29.068, hvoraf 100 % er indkaldt.

Kommanditisterne hæfter for den samlede stamkapital på t.kr. 33.900. Resthæftelsen udgør t.kr. 0.

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	132.656	0	0
	132.656	132.656	0	0

7 Eventualposter m.v.

Kommanditselskabet har indgået selskabsadministration med I/S Ejendomsinvest. Aftalen er opsagt. Ejendomsinvest har opgjort et krav på henholdsvis EUR 225.000 og EUR 12.010. Selskabet har afvist kravene.

Kommanditselskabet hæfter for datterselskabets, K/S Seinäjoki Retail Park, Finland, resthæftelse i alt 30 mio. kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Finske Retailejendomme for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Som følge af ikrafttræden af ændringer til årsregnskabsloven, er selskabets anvendte regnskabspraksis for måling af prioritetsgæld ændret. Selskabet har tidligere målt prioritetsgæld til dagsværdi, men måles fremadrettet til amortiseret kostpris. Ændringen af anvendt regnskabspraksis medfører ingen ændringer til årets resultat, balancesum eller egenkapital for hverken 2015 eller 2016.

Den anvendte regnskabspraksis i øvrig er uændret i forhold til tidligere år.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme 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 og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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 og associerede virksomheder 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Morten Schwensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:35257691-RID:69950127

IP: 212.10.221.8

2017-06-11 19:37:00Z

NEM ID 

Iben Mai Winsløw

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-815761158641

IP: 89.233.7.52

2017-06-12 08:24:18Z

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>