

**K/S Maskuntie Retail, Finland**  
**CVR-nr. 28520093**

**Årsrapport 2013**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28.05.2014

**Dirigent**



Navn: Marie-Louise Krogh Andersen

## **Indholdsfortegnelse**

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for 2013	10
Balance pr. 31.12.2013	11
Egenkapitalopgørelse for 2013	13
Noter	14

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

K/S Maskuntie Retail, Finland  
Hammershusgade 9  
2100 København Ø

CVR-nr.: 28520093

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2013 - 31.12.2013

### **Bestyrelse**

Kurt Petersen

Michael Kaa Andersen

Sigurd Hundrup

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

0900 København C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 for K/S Maskuntie Retail, Finland.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2013 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23.05.2014

### Bestyrelse



Kurt Petersen



Michael Kaa Andersen



Sigurd Hundrup

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i K/S Maskuntie Retail, Finland

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Maskuntie Retail, Finland for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013, 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 for 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 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 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*

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Som anført i note 1 i årsregnskabet forventes der driftsmæssigt underskud og selskabets lån er misligholdt ligesom det ikke er bekræftet at selskabets finansielle engagementer kan oprettholdes og selskabet tilføres likvide midler i takt med behovet.

På det foreliggende grundlag er vi ikke i stand til at vurdere, om selskabets engagement hos långivere kan videreføres, og om selskabet kan tilføres likvide midler i takt med behovet. Vi tager derfor forbehold for, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

#### Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udførte revision af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors erklæringer

Det er på denne baggrund samt det forhold som er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen ikke er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København , den 23.05.2014

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Thomas Herrmann  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for 2013 udviser et underskud på 10.124 t.kr. som anses for utilfredsstillende. Resultatet er væsentligt påvirket af, at selskabet ikke har haft lejeindtægter i 2013, og at der i 2013 er udgiftsført tilskrevne renter på lånet frem til 31.12.2013. Selskabets egenkapital er herefter negativ med 51.193 t.kr.

Selskabets ejendom er sat til salg og er indregnet i årsregnskabet til forventet salgsværdi. Selskabets lån er misligholdt som følge af de manglende lejeindtægter og lån er opsagt af långiverne.

I det nuværende erhvervsejendomsmarked, hvor det er vanskeligt at fremskaffe finansiering forventer ledelsen dog at et salg kan trække ud. Ledelsen forventer, men har ikke bekræftelse herpå, at selskabet kan fortsætte sin drift og den fornødne likviditet vil blive tilført af selskabets långivere. Henset hertil aflægger ledelsen derfor årsregnskabet med henblik på selskabets fortsatte drift.

Når ejendommen er afhændet forventer ledelsen, at selskabet kan opnå en aftale med långivere om en dekort på gælden, hvorefter selskabets forventes opløst.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Ved anvendelse af selskabets regnskabspraksis, jf. særskilt beskrivelse heraf, er det nødvendig, at ledelsen foretager vurderinger og skøn af, samt opstiller forudsætninger for, den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser, som ikke umiddelbart kan udledes fra andre kilder. Disse skøn og forudsætninger er baseret på historiske erfaringer og andre relevante faktorer. De faktiske udfald kan afvige fra disse skøn.

De foretagne skøn og underliggende forudsætninger revurderes løbende. Ændringer til foretagne regnskabsmæssige skøn indregnes i den regnskabsperiode, hvori ændringen finder sted samt fremtidige regnskabsperioder, hvis ændringen påvirker den periode, hvori ændringen finder sted, og efterfølgende perioder.

Ledelsen har i løbet af regnskabsåret foretaget følgende regnskabsmæssige skøn og vurderinger, der har haft betydelig indflydelse på årsrapporten.

### Finansiell usikkerhed

Ledelsen i Proark Properties koncernen som, selskabet er en del af og søsterkoncernen Proark, har i en længere periode ført drøftelser med koncernens finansielle kreditorer og samarbejdspartnere om en aftale vedrørende finansieringsvilkårene i koncernerne. Forhandlingerne pågår stadig.

Selskabets kreditaftaler bliver kun delvist serviceret. Det er afgørende for koncernerne at kreditinstitutter fortsat stiller likviditet til rådighed, og at de nuværende kreditter opretholdes. Det er ledelsens forventning, at der

## **Ledelsesberetning**

også i 2014 er en bred opbakning fra koncernens kreditorer til fortsat at følge koncernernes handlingplaner med nedbringelse af beholdningen af aktiver til gavn for de finansielle kreditorer.

Der er i 2014 fortsat risiko for, at finansielle kreditorer vil kalde deres engagementer tidligere end ventet. Denne risikofaktor udgør en usikkerhed vedrørende koncernernes fortsatte drift.

Det er ledelsens vurdering, at koncernerne har tilstrækkelig likviditet til at opretholde driften i 2014, hvorfor regnskabet er aflagt under denne forudsætning.

## **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Regnskabsklasse**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste 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 tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Omregning af 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 henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

## **Resultatopgørelsen**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning vedrører huslejeindtægter ekskl. moms og indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

## Anvendt regnskabspraksis

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendom og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendommens driftsomkostninger, herunder reparation og vedligeholdelse samt el, varme, ejendomsskatter, forsikring mv. i det omfang omkostningerne ikke bæres af lejer og omkostninger til ledelse og administration i regnskabsperioden, herunder advokatbistand og revision. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver omfatter afkast i form af renter, udbytte o.l. af finansielle anlægsaktiver, der ikke er kapitalandele i tilknyttede eller associerede virksomheder.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder og nettokurstab vedrørende transaktioner i fremmed valuta mv.

## Balancen

### Investeringsejendomme

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.

Investeringsejendommen måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Kostprisen omregnes til balancedagens kurs og måles efterfølgende til dagsværdien (markedsværdien) og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen. 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 mv.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendommen, måles til dagsværdi. Regulering af dagsværdi af finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendommen, indregnes i resultatopgørelsen.

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse for 2013**

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Nettoomsætning		0	(4)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(300)	79
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		1.597	(164)
Andre eksterne omkostninger		<u>(714.341)</u>	<u>(641)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(713.044)</b>	<b>(730)</b>
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		1.751	0
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(9.413.024)</u>	<u>(70)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(10.124.317)</u></b>	<b><u>(800)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(10.124.317)</u>	<u>(800)</u>
		<b><u>(10.124.317)</u></b>	<b><u>(800)</u></b>

**Balance pr. 31.12.2013**

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Investeringsjendomme		22.380.900	22.381
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u>22.380.900</u>	<u>22.381</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>22.380.900</u>	<u>22.381</u>
Andre tilgodehavender		63.166	3
<b>Tilgodehavender</b>		<u>63.166</u>	<u>3</u>
Likvide beholdninger		50.870	19
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>114.036</u>	<u>22</u>
<b>Aktiver</b>		<u>22.494.936</u>	<u>22.403</u>

**Balance pr. 31.12.2013**

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	4	3.807.231	361
Overført overskud eller underskud		(55.000.691)	(44.876)
<b>Egenkapital</b>		<b>(51.193.460)</b>	<b>(44.515)</b>
Kreditinstitutter i øvrigt		66.740.607	55.664
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.810.062	6.766
Anden gæld		137.727	4.488
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>73.688.396</b>	<b>66.918</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>73.688.396</b>	<b>66.918</b>
<b>Passiver</b>		<b>22.494.936</b>	<b>22.403</b>
Going concern	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

**Egenkapitaloppgørelse for 2013**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	361.200	(44.876.374)	(44.515.174)
Kapitalforhøjelse	3.446.031	0	3.446.031
Årets resultat	0	(10.124.317)	(10.124.317)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>3.807.231</b>	<b>(55.000.691)</b>	<b>(51.193.460)</b>

## Noter

### 1. Going concern

Som følge af manglende lejeindtægter har selskabet et betydeligt negativt cash flow på driften og selskabet er derfor ikke været i stand til at servicere selskabets gæld på de aftalte vilkår.

Selskabets ejendom er sat til salg og er indregnet i årsregnskabet til forventet salgsværdi. Selskabets lån er misligholdt som følge af de manglende lejeindtægter og lån er opsagt af långiverne.

I det nuværende erhvervsejendomsmarked, hvor det er vanskeligt at fremskaffe finansiering forventer ledelsen dog at et salg kan trække ud. Ledelsen forventer, men har ikke bekræftelse herpå, at selskabet kan fortsætte sin drift og den fornødne likviditet vil blive tilført af selskabets långivere. Henset hertil aflægger ledelsen derfor årsregnskabet med henblik på selskabets fortsatte drift.

	<u>2013</u> <u>kr.</u>	<u>2012</u> <u>t.kr.</u>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	8.180	2
Renteomkostninger i øvrigt	9.402.753	34
Valutakursreguleringer	2.091	34
	<u>9.413.024</u>	<u>70</u>
		<u>Investerings-</u> <u>ejendomme</u> <u>kr.</u>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		62.792.416
<b>Kostpris ultimo</b>		<u>62.792.416</u>
Opskrivninger primo		(40.411.216)
Årets opskrivninger		(300)
<b>Opskrivninger ultimo</b>		<u>(40.411.516)</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u>22.380.900</u>
	<u>Antal</u>	<u>Pålydende</u> <u>værdi</u> <u>kr.</u>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		<u>Nominel</u> <u>værdi</u> <u>kr.</u>
Indbetalt stamkapital	100	3.807,00
	<u>100</u>	<u>3.807.231</u>

## Noter

	<u>2013</u> <u>kr.</u>
<b>Bevægelser i virksomhedskapitalen</b>	
Virksomhedskapital primo	361.200
Kapitalforhøjelse	<u>3.446.031</u>
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<u><b>3.807.231</b></u>

Den hertil hørende stamkapital udgør 100 kommanditanparter a 190.000 kr., i alt 19.000.000 kr.

### **5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Gæld til kreditinstitutter er sikret ved pant i ejendom. Likvide beholdninger er stillet til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

Endvidere er restindskudsforpligtelse på stamkapital stillet til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter