

K/S Maskuntie Retail, Finland

CVR-nr. 28520093

Årsrapport 2014

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 03.07.2015

Dirigent

Navn: Marie-Louise Krogh Andersen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2014	9
Balance pr. 31.12.2014	10
Egenkapitalopgørelse for 2014	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

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

CVR-nr.: 28520093

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2014 - 31.12.2014

Bestyrelse

Kurt Petersen
Michael Kaa Andersen
Sigurd Hundrup

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
0900 København C

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014 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. 31.12.2014 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 03.07.2015

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 01.01.2014 - 31.12.2014, 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

Selskabets ejendom er i foråret 2015 solgt på tvangsauktion. Vilkårene for salget, herunder prisen og omkostninger, baserer sig på mundtlige tilbagemeldinger. Vi har ikke modtaget dokumentation for salgsprisen og tager derfor forbehold for værdiansættelsen af ejendommen.

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Som anført i note 1 i årsregnskabet, er selskabets ejendom solgt i foråret 2015, og der er ikke yderligere aktivitet i selskabet. Selskabets lån er misligholdt og det er endnu ikke afklaret, hvordan selskabets finansielle forpligtelser kan afvikles, ligesom der ikke foreligger tilsagn om, at selskabet tilføres likvide midler i takt med behovet.

På det foreliggende grundlag er vi ikke i stand til at vurdere, hvordan selskabet vil afvikle de finansielle forpligtelser 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. 31.12.2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

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 03.07.2015

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Thomas Hermann
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 2014 udviser et underskud på 14.610 t.kr., som anses for utilfredsstillende. Resultatet er væsentligt påvirket af, at selskabet ikke har haft lejeindtægter og af nedskrivning på ejendommen.

Selskabet har i foråret 2015 solgt ejendommen, som i årsregnskabet er indregnet til det forventede provenu. Selskabets egenkapital er ved udgangen af regnskabsåret negativ med 65.804 t.kr.

Selskabets lån er misligholdt og der foreligger endnu ikke en afklaring af, hvordan lånene afvikles. Ledelsen forventer, at selskabet kan opnå en aftale med långivere om en dekort på gælden, hvorefter selskabet kan opløses. Henset hertil aflægges ledelsen årsregnskabet med henblik på selskabets fortsatte drift.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

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 koncernen, at kreditinstitutter fortsat stiller likviditet til rådighed, og at de nuværende kreditter opretholdes. Det er ledelsens forventning, at der også i 2015 er en bred opbakning fra koncernens kreditorer til fortsat at følge koncernens handlingsplaner med nedbringelse af beholdningen af aktiver til gavn for de finansielle kreditorer.

Der er i 2015 fortsat risiko for, at finansielle kreditorer vil kalde deres engagementer tidligere end ventet. Denne risikofaktor udgør en usikkerhed vedrørende koncernens fortsatte drift.

Det er ledelsens vurdering, at koncernen har tilstrækkelig likviditet til at opretholde driften i 2015, 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 udover salget af selskabets ejendom, som er omtalt ovenfor.

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder og nettokursgevinster vedrørende transaktioner i fremmed valuta mv.

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 ejendommenes 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

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 2014

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 t.kr.</u>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(16.396.246)	0
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		119.358	2
Andre eksterne omkostninger		<u>(642.371)</u>	<u>(715)</u>
Driftsresultat		(16.919.259)	(713)
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		0	2
Andre finansielle indtægter	2	2.317.094	0
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(8.101)</u>	<u>(9.413)</u>
Årets resultat		<u>(14.610.266)</u>	<u>(10.124)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(14.610.266)</u>	<u>(10.124)</u>
		<u>(14.610.266)</u>	<u>(10.124)</u>

Balance pr. 31.12.2014

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		5.984.654	22.381
Materielle anlægsaktiver	4	<u>5.984.654</u>	<u>22.381</u>
Anlægsaktiver		<u>5.984.654</u>	<u>22.381</u>
Andre tilgodehavender		27.256	64
Tilgodehavender		<u>27.256</u>	<u>64</u>
Likvide beholdninger		<u>127.460</u>	<u>51</u>
Omsætningsaktiver		<u>154.716</u>	<u>115</u>
Aktiver		<u><u>6.139.370</u></u>	<u><u>22.496</u></u>

Balance pr. 31.12.2014

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	5	3.807.231	3.807
Overført overskud eller underskud		<u>(69.610.957)</u>	<u>(55.000)</u>
Egenkapital		<u>(65.803.726)</u>	<u>(51.193)</u>
Kreditinstitutter i øvrigt		65.147.557	66.741
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.730.652	6.810
Anden gæld		<u>64.887</u>	<u>138</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>71.943.096</u>	<u>73.689</u>
Gældsforpligtelser		<u>71.943.096</u>	<u>73.689</u>
Passiver		<u>6.139.370</u>	<u>22.496</u>
Going concern	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitaloppgørelse for 2014

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	3.807.231	(55.000.691)	(51.193.460)
Årets resultat	0	(14.610.266)	(14.610.266)
Egenkapital ultimo	3.807.231	(69.610.957)	(65.803.726)

Noter

1. Going concern

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

Selskabets ejendom er sat til salg og er solgt i foråret 2015. Den regnskabsmæssige værdi er nedskrevet til salgssummen.

Selskabet er efter salget af ejendommen uden aktivitet og der udestår afklaring af, hvordan selskabets finansielle forpligtelser håndteres. Der foreligger ikke tilsagn om, at selskabet kan fortsætte sin drift og at den fornødne likviditet vil blive tilført i takt med behovet.

	<u>2014</u> <u>kr.</u>	<u>2013</u> <u>t.kr.</u>
2. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	2.151.009	0
Valutakursreguleringer	166.085	0
	<u>2.317.094</u>	<u>0</u>
	<u>2014</u> <u>kr.</u>	<u>2013</u> <u>t.kr.</u>
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	3.066	8
Renteomkostninger i øvrigt	5.035	9.403
Valutakursreguleringer	0	2
	<u>8.101</u>	<u>9.413</u>
		<u>Investerings-</u> <u>ejendomme</u> <u>kr.</u>
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		62.792.416
Kostpris ultimo		<u>62.792.416</u>
Opskrivninger primo		(40.411.516)
Årets opskrivninger		(16.396.246)
Opskrivninger ultimo		<u>(56.807.762)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>5.984.654</u>

Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
5. Virksomhedskapital			
Indbetalt stamkapital	100	3.807,00	3.807.231
	100		3.807.231
		<u>2014 kr.</u>	<u>2013 kr.</u>
Bevægelser i virksomhedskapitalen			
Virksomhedskapital primo		3.807.231	361.200
Kapitalforhøjelse		0	3.446.031
Virksomhedskapital ultimo		3.807.231	3.807.231

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

6. 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.