

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220
F (+45) 33 110 520

www.grantthornton.dk

K/S Seinäjoki Retail Park, Finland

CVR-nr. 30 69 21 44

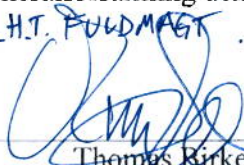
Årsrapport

2014

(8. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling den 20/5 2015.

I.H.T. FULDMAGT



Thomas Birkedal
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning.....	1
Den uafhængige revisors erklæringer.....	2 - 3
Skabsoplysninger.....	4
Ledelsesberetning.....	4
Anvendt regnskabspraksis.....	5 - 7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9 - 10
Noter.....	11 - 13

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for K/S Seinäjoki Retail Park, Finland.

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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. maj 2015

Bestyrelse



Michael Kaa Andersen

Niels Jespersen

Ivan Brendstrup

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Seinäjoki Retail Park, Finland.

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Seinäjoki Retail Park, Finland for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, 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 konklusion.

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Selskabets investeringsejendom er værdiansat i balancen til DKK 61,8 svarende til EUR 8,3 mio. Selskabet har fået udarbejdet en vurderingsrapport, hvor dagsværdien er fastsat til EUR 6,4 mio., svarende til DKK 47,6 mio. Det er vores vurdering, at selskabets investeringsejendom skal optages til vurderingsværdien og dermed skal nedskrives over selskabets resultatopgørelse og egenkapital med kr. 14,2 mio. Vi tager på den baggrund forbehold for værdiansættelsen af investeringsejendommen.

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af de forbehold, der er beskrevet i grundlag for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at selskabets og moderselskabets finansiering hos Eurohypo AG er udløbet i oktober 2014 og skal indfries. Der er modtaget et lånetilbud, som der forhandles om. 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. Vi henviser til ledelsens omtale af finansieringsforhold i note 1.

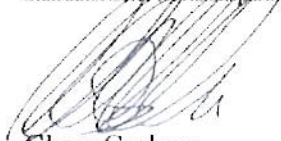
Udtalelse om ledelsesberetningen

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 19. maj 2015.

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Claus Carlsen

statsautoriseret revisor



Steen K. Bager

statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Seinäjoki Retail Park, Finland Hammershusgade 9 2100 København Ø. CVR-nr.: 30 69 21 44 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Komplementar	ApS Komplementarselskabet Finske Retailejendomme
Moderselskab	K/S Finske Retailejendomme
Bestyrelse	Michael Kaa Andersen Niels Jespersen Ivan Brendstrup
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 2014, et overskud på kr. 1.278.487, er tilfredsstillende. Årets resultat udviser et overskud på kr. 1.896.607, og anses som tilfredsstillende. Resultatet er også påvirket af udviklingen i renteswap.

Selskabets egenkapital udgør herefter kr. 8.248.397.

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 7,25% er dagsværdien for ejendomme 61,8 mio. kr. Ændring i afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,5% vil påvirke ejendomme med henholdsvis ca. -4,0 mio. kr. og ca. 4,6 mio. kr.

Selskabets og moderselskabets finansiering hos Eurohypo AG er udløbet i oktober 2014 og skal indfries. Der er modtaget et lånetilbud, som der forhandles om. Det er ledelsens vurdering, at selskabet vil kunne etablere en ny finansiering til at forsætte driften i kombination med indbetalinger fra investorerne. Selskabet er med den nuværende finansiering fortsat afhængig af indbetalinger fra investorerne.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsregnskabet for K/S Seinäjoki Retail Park, Finland 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.

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 2014

Noter		2013 i tkr.
Lejeindtægter.....	4.416.274	4.823
(2) Driftsomkostninger.....	552.572	0
BRUTTORESULTAT.....	3.863.702	4.823
(3) Administrationsomkostninger.....	283.054	82
RESULTAT FØR FINANSIERING.....	3.580.648	4.741
(4) Finansieringsudgifter, netto.....	2.302.161	3.346
DRIFTSRESULTAT.....	1.278.487	1.395
(5) Værdiregulering.....	618.120	-394
ÅRETS RESULTAT.....	1.896.607	1.001
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført til overført resultat.....	1.896.607	1.001
	1.896.607	1.001

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2014
A K T I V E R

Noter		2013 i tkr.
ANLÆGSAKTIVER		
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		
(6) Investeringsejendomme.....	61.781.880	61.920
ANLÆGSAKTIVER I ALT.....	61.781.880	61.920
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavende leje	708.675	1.302
Andre tilgodehavender.....	124.877	74
Tilgodehavender i alt.....	833.552	1.376
Likvide beholdninger.....	1.626.162	206
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....	2.459.714	1.582
AKTIVER I ALT.....	64.241.594	63.502

P A S S I V E R

Noter		2013 i tkr.
EGENKAPITAL		
(7) Kontant andel af selskabskapital.....	0	0
(8) Overført resultat.....	8.248.397	6.352
EGENKAPITAL I ALT.....	8.248.397	6.352
 KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE		
(9) Eurohypo AG	35.736.724	42.461
Gæld til K/S Finsk Retailejendomme	19.495.750	13.847
Leverandørgæld.....	355.230	0
(10) Anden gæld.....	405.493	842
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	55.993.197	57.150
 GÆLDSFORPLIGTELSE	 55.993.197	 57.150
 PASSIVER I ALT.....	 64.241.594	 63.502

(11) Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

(12) Eventualforpligtelser

NOTER

1 FINANSIERING

Selskabets og moderselskabets finansiering hos Eurohypo AG er udløbet i oktober 2014 og skal indfries. Der er modtaget et lånetilbud, som der forhandles om. 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.

		2013
		i tkr.
2 DRIFTSOMKOSTNINGER		
Løbende drift og forbrug	302.529	522
Ejendomsskatter.....	324.212	316
Forsikringspræmie	57.219	57
Reparation og vedligeholdelse	750.595	89
Omkostninger refunderet af lejeren	-881.983	-984
	<u>552.572</u>	<u>0</u>
3 ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER		
Selskabs- og ejendomsadministration.....	78.225	0
Revision og regnskabsmæssig assistance.....	35.500	37
Advokat.....	51.584	0
Konsulentonorar.....	110.537	37
Bestyrelsesansvarsforsikring.....	3.218	0
Øvrige eksterne omkostninger.....	3.990	8
	<u>283.054</u>	<u>82</u>
4 FINANSIERINGSUDGIFTER, NETTO		
Finansieringsudgifter:		
Renter, Eurohypo AG incl. swaprente	1.885.759	2.452
Renter af gæld til K/S Finsk Retail ejendomme	492.293	882
Diverse renter	11.929	0
Gebyrer.....	4.706	0
Kursregulering, valuta.....	0	13
	<u>2.394.687</u>	<u>3.347</u>
Finansieringsindtægter:		
Renter, leje garanti	48.277	0
Valutakursregulering	44.249	1
	<u>92.526</u>	<u>1</u>
FINANSIERINGSUDGIFTER, NETTO.....	<u><u>2.302.161</u></u>	<u><u>3.346</u></u>

5 VÆRDIREGULERING, NETTO	2013 i tkr.	
Ejendomme, værdiregulering i året.....	-138.610	-2.237
Renteswap, værdiregulering i året.....	676.553	1.845
Finansiering, værdiregulering i året.....	80.177	-2
	<u>618.120</u>	<u>-394</u>

6 INVESTERINGSEJENDOMME

	EUR	DKK
Kostpris 1. januar 2014.....	8.473.376	63.222.401
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
	<u>8.473.376</u>	<u>63.222.401</u>
Kostpris 31. december 2014 (valutakurs EUR 746,13).....	8.473.376	63.222.401
Værdiregulering 1. januar 2014.....	-173.376	-1.301.911
Værdireguleringer i året	0	-138.610
	<u>-173.376</u>	<u>-1.440.521</u>
Værdiregulering 31. december 2014.....	-173.376	-1.440.521
	<u>8.300.000</u>	<u>61.781.880</u>
Valutakurs, statusdag.....		<u>744,36</u>
Afkastprocent til ejendommen		<u>7,25%</u>

7 KONTANT ANDEL AF STAMKAPITAL

250 kommanditanparter á kr. 0	0
Årets investorindbetaling.....	0
	<u>0</u>
Den hertil svarende stamkapital udgør:	
250 kommanditanparter á kr. 120.000.....	<u>30.000.000</u>
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør.....	<u>32.994</u>

8 OVERFØRT RESULTAT

Saldo 1. januar 2014.....	6.351.790
Årets overførsel.....	1.896.607
Saldo 31. december 2014.....	<u>8.248.397</u>

9 EUROHYPO AG

	Restgæld	Valutakurs	Kursværdi
Eurohypo AG	4.801.000	744,36	35.736.724
	<u>4.801.000</u>		<u>35.736.724</u>

10 ANDEN GÆLD

Revisor.....	35.500
Udenlandsk revisor.....	14.515
Skyldige renter og afdrag.....	293.853
Skyldig moms.....	56.252
Diverse skyldige poster	5.373
	<u>405.493</u>

11 PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Ejendomme er pantsat til fordel for långiverne. Der er tillige afgivet krydspant vedrørende modervirksomhedens ejendomme og gæld til kreditinstitutter.

12 EVENTUALFORPLIGTELSER

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