


K/S Seinäjoki Retail Park, Finland
CVR-nr. 30 69 21 44

Årsrapport
2015
(8. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling den 30/6 2016.

I dennes fravær


Søren Nørkav 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 - 13

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 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 Seinäjoki Retail Park, Finland.

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Seinäjoki Retail Park, Finland 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 konklusion.

Forbehold*Grundlag for afkræftende konklusion*

Selskabets investeringsejendom er værdiansat i balancen til DKK 60,5, svarende til EUR 8,1 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.

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 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 og moderselskabets finansiering hos Burlington er udløbet i oktober 2014 og skal indfries. Långiveren har tillige etableret case 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. Vi henviser til ledelsens omtale af finansieringsforhold i note 1.

Udtalelse om ledelsesberetningen

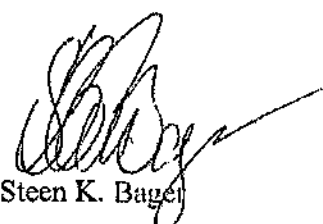
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 27. juni 2016.

Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Claus Carlsen
statsautoriseret revisor



Steen K. Bagel
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 2015, et overskud på kr. 763.222, som efter omstændighederne anses for tilfredsstillende. Årets resultat udviser et underskud på kr. -661.466, hvilket tillige efter omstændighederne anses som tilfredsstillende.

Selskabets egenkapital udgør herefter kr. 7.586.931.

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 8,0% er dagsværdien for ejendomme 60,5 mio. kr. Ændring i afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,25% vil påvirke ejendomme med henholdsvis ca. -1,5 mio. kr. og ca. 1,5 mio. kr.

Selskabets og moderselskabets finansiering hos Burlington er udløbet i oktober 2014 og skal indfries. 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.

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 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.

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 2015

Noter		2014 i tkr.
Lejeindtægter.....	4.129.582	4.416
(2) Driftsomkostninger.....	225.760	553
BRUTTORESULTAT.....	3.903.822	3.863
(3) Administrationsomkostninger.....	321.558	283
RESULTAT FØR FINANSIERING.....	3.582.264	3.580
(4) Finansieringsudgifter, netto.....	2.819.042	2.302
DRIFTSRESULTAT.....	763.222	1.278
(5) Værdiregulering.....	-1.424.688	618
ÅRETS RESULTAT (underskud).....	-661.466	1.896
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført til overført resultat.....	-661.466	1.896
	-661.466	1.896

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

A K T I V E R

Noter		2014 i tkr.
ANLÆGSAKTIVER		
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		
(6)	Investeringsjendomme.....	60.446.250 61.782
	ANLÆGSAKTIVER I ALT.....	60.446.250 61.782
OMSÆTNINGSAKTIVER		
	Tilgodehavende leje	265.342 709
	Andre tilgodehavender.....	40.368 125
	Tilgodehavender i alt.....	305.710 834
	Likvide beholdninger.....	2.411.826 1.626
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....	2.717.536 2.460
	AKTIVER I ALT.....	63.163.786 64.242

P A S S I V E R

Noter		2014 i tkr.
EGENKAPITAL		
(7) Kontant andel af selskabskapital.....	0	0
(8) Overført resultat.....	7.586.931	8.248
EGENKAPITAL I ALT.....	7.586.931	8.248
 KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE		
(9) Burlington	35.163.618	35.737
Gæld til K/S Finsk Retailejendomme	20.137.043	19.496
Leverandørgæld.....	0	355
(10) Anden gæld.....	276.194	406
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT...	55.576.855	55.994
 GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT.....	 55.576.855	 55.994
 PASSIVER I ALT.....	 63.163.786	 64.242

(11) Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

(12) Eventualforpligtelser

NOTER

1 FINANSIERING

Selskabets og moderselskabets finansiering hos Burlington er udløbet i oktober 2014 og skal indfries. 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.

		2014
		i tkr.
2 DRIFTSOMKOSTNINGER		
Løbende drift og forbrug	551.009	303
Ejendomsskatter.....	363.404	324
Forsikringspræmie	62.509	57
Reparation og vedligeholdelse	134.624	751
Modtaget forsikringserstatning	-51.816	0
Omkostninger refunderet af lejeren	-833.970	-882
	225.760	553
3 ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER		
Selskabs- og ejendomsadministration.....	30.839	78
Revision og regnskabsmæssig assistance.....	37.500	36
Udenlandsk regnskabsmæssig assistance	14.552	0
Advokat.....	55.040	52
Udlejningsomkostninger	149.250	0
Konsulentonorar.....	0	110
Bestyrelsesansvarsforsikring.....	0	3
Annonce og markedsføringsomkostninger	16.418	0
Øvrige eksterne omkostninger.....	17.959	4
	321.558	283
4 FINANSIERINGSUDGIFTER, NETTO		
Finansieringsudgifter:		
Renter, Burlington	2.175.806	1.886
Renter af gæld til K/S Finsk Retailejendomme	586.358	492
Diverse renter	5.735	12
Gebyrer.....	4.264	5
Kursregulering, valuta.....	46.888	0
	2.819.051	2.395

		2014
		i tkr.
Finansieringsindtægter:		
Diverse renteindtægter	9	0
Renter, leje garanti	0	49
Valutakursregulering	0	44
	<u>9</u>	<u>93</u>
FINANSIERINGSUDGIFTER, NETTO.....	<u>2.819.042</u>	<u>2.302</u>

5 VÆRDIREGULERING, NETTO

Ejendomme, værdiregulering i året.....	-1.335.630	-139
Renteswap, værdiregulering i året.....	0	677
Finansiering, værdiregulering i året.....	-89.058	80
	<u>-1.424.688</u>	<u>618</u>

6 INVESTERINGSEJENDOMME

	EUR	DKK
Kostpris 1. januar 2015.....	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 2015 (valutakurs EUR 746,13).....	8.473.376	63.222.401
Værdiregulering 1. januar 2015.....	-173.376	-1.440.521
Værdireguleringer i året	-200.000	-1.335.630
	<u>-373.376</u>	<u>-2.776.151</u>
Værdiregulering 31. december 2015.....	-373.376	-2.776.151
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	<u>8.100.000</u>	<u>60.446.250</u>
Valutakurs, statusdag.....		<u>746,25</u>
Afkastprocent til ejendommen		<u>8,00%</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>30.348</u>

8 OVERFØRT RESULTAT

Saldo 1. januar 2015.....	8.248.397
Årets overførsel.....	-661.466
	<u>7.586.931</u>
Saldo 31. december 2015.....	<u>7.586.931</u>

9 BURLINGTON

	Restgæld	Valutakurs	Kursværdi
Burlington	4.712.043	746,25	35.163.618
	<u>4.712.043</u>		<u>35.163.618</u>

10 ANDEN GÆLD

Revisor.....	38.000
Udenlandsk revisor.....	14.552
Skyldige fællesomkostningsregnskab	43.022
Skyldig moms.....	180.620
	<u>276.194</u>

11 PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Ejendomme og de likvide beholdninger 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.