

K/S Seinäjoki Retail Park, Finland (under likvidation)

Gammel Strand 34, 1202 København K

CVR-nr. 30 69 21 44

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2017**

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 27/06 2018

Iben Mai Winsløw
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Likvidators påtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	5
Likvidators beretning	6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsrapporten	11
Anvendt regnskabspraksis	12

Likvidators påtegning

Likvidator har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for K/S Seinäjoki Retail Park, Finland (under likvidation).

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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. juni 2018

Likvidator

Iben Mai Winsløw

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Seinäjoki Retail Park, Finland (under likvidation)

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Seinäjoki Retail Park, Finland (under likvidation) for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet bortset fra indvirkningerne 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion med forbehold

Vi har ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt 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.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at der er usikkerhed omkring selskabets fortsatte drift. Der henvises til note 1 i årsrapporten for likvidators beskrivelse heraf.

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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 regnskabsbrugerne 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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 27. juni 2018

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

Morten Schwensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32172

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Seinäjoki Retail Park, Finland (under likvidation) Gammel Strand 34 1202 København K
	CVR-nr.: 30 69 21 44
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017
	Stiftet: 8. juni 2007
	Hjemsted: København
Likvidator	Iben Mai Winsløw
Revision	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby

Likvidators beretning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har tidligere bestået i at eje og udleje investeringsejendommen beliggende i Seinäjoki, Finland.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et underskud på kr. 583.271, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en negativ egenkapital på kr. 17.670.872.

Selskabet har i 2016 solgt investeringsejendommen og er dermed uden aktivitet. 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.

Ved udarbejdelse af årsrapporten 2017 er det konstateret at årsrapporten 2016 indeholder en fejl, der bedømmes som en væsentlig fejl. Som konsekvens heraf er sammenligningstallene i årsrapporten for 2017 tilpasset. For en nærmere beskrivelse henvises til omtalen i anvendt regnskabspraksis.

Likvidator har fortsat ikke fået udleveret materiale fra tidligere administrator, som uretmæssigt har tilbageholdt materialet. Manglende materiale har vanskeliggjort arbejdet med likvidationen.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatoppgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttotab		-70.373	1.030.054
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	0	-23.804.323
Resultat før finansielle poster		-70.373	-22.774.269
Finansielle omkostninger	3	-512.898	-1.900.263
Årets resultat		-583.271	-24.674.532
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-583.271	-24.674.532
		-583.271	-24.674.532

Balance 31. december

	Note	2017	2016
		kr.	kr.
Aktiver			
Andre tilgodehavender		10.000	0
Tilgodehavender		10.000	0
Likvide beholdninger		355.188	431.020
Omsætningsaktiver i alt		365.188	431.020
Aktiver i alt		365.188	431.020

Balance 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Overført resultat		-17.670.872	-17.087.601
Egenkapital	4	-17.670.872	-17.087.601
Gæld til tilknyttede virksomheder		17.570.280	17.048.718
Anden gæld		465.780	469.903
Kortfristede gældsforpligtelser		18.036.060	17.518.621
Gældsforpligtelser i alt		18.036.060	17.518.621
Passiver i alt		365.188	431.020
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		

Egenkapitaloppørelse

	Overført resultat <u>kr.</u>	I alt <u>kr.</u>
Egenkapital 1. januar	-17.087.601	-17.087.601
Årets resultat	<u>-583.271</u>	<u>-583.271</u>
Egenkapital 31. december	<u><u>-17.670.872</u></u>	<u><u>-17.670.872</u></u>

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har i 2016 solgt investeringsejendommen og er dermed uden aktivitet. Selskabet er under likvidation, og det forventes at selskabet til trods for den negative egenkapital kan afsluttes ved en solvent likvidation. Likvidator oplyser, at engagementet hos långiverne i K/S Finske Retail Ejendomme (under likvidation) er opsagt, og der arbejdes på at indhente saldokvittance. Selskabet er derudover i positiv dialog med kreditorer om en ordning som muliggør en solvent likvidation.

På baggrund heraf er årsrapporten aflagt under forudsætning om fortsat drift.

	2017 kr.	2016 kr.
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Salg af investeringsejendomme	0	-23.804.323
Værdiregulering investeringsejendomme	0	-23.804.323
	0	-23.804.323
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	511.562	496.565
Andre finansielle omkostninger	1.336	1.403.698
	512.898	1.900.263
4 Egenkapital		

Stamkapitalen består af 250 anpart a nominelt kr. 120.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Kommanditisterne hæfter for den samlede stamkapital på t.kr. 30.000. Resthæftelsen udgør t.kr. 30.000.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Seinäjoki Retail Park, Finland for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Væsentlig fejl i regnskabet for 2016

Årsrapporten 2016 indeholder væsentlig fejlinformation, da der er konstateret en fejl i indregningen af selskabets indestående hos kreditinstitut.

I årsrapporten påvirkede fejlen regnskabsposten "Likvide beholdninger" samt "Anden gæld". Fejlen havde ingen afledt effekt på egenkapitalen i balancen.

Fejlen er korrigeret ved at indregne den beløbsmæssige effekt i sammenligningstillene. Korrektionen af den væsentlige fejl udgør et uændret resultat for 2016, en forhøjelse af balancesummen pr. 31. december 2016 med kr. 429.903 samt en uændret egenkapitalen pr. 31. december 2016.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Der afsættes ikke skat i årsrapporten, da selskabet ikke anses som værende et selvstændigt skattesubjekt efter dansk lovgivning.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

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.