martinsen
Rådgivning & Revision

Voldbjergvej 16, 2. sal
DK-8240 Risskov

Tlf. 87 43 96 00
Fax 76 11 44 01

www.martinsen.dk

CVR-nr. 16 17 04 45

K/S Finske Dagligvarebutikker

c/o Stagsted Properties, Flæsketorvet 68,1, 1711 København V.

Årsrapport for

2015

CVR-nr. 26 91 73 87

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. april 2016.

Thue Stagsted
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side	
	Påtegninger
1	Ledelsespåtegning
2	Den uafhængige revisors erklæringer
	Ledelsesberetning
4	Selskabsoplysninger
5	Ledelsesberetning
	Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015
6	Anvendt regnskabspraksis
9	Resultatopgørelse
10	Balance
12	Noter

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for K/S Finske Dagligvarebutikker.

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, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V., den 3. marts 2016

Bestyrelse

Mogens Vang

Lars Torben Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Finske Dagligvarebutikker

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Finske Dagligvarebutikker 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.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet 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.

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.

Risskov, den 3. marts 2016

Martinsen Aarhus
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 16 17 04 45

Søren Anthon Pedersen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Finske Dagligvarebutikker c/o Stagsted Properties Flæsketorvet 68,1 1711 København V.	
	CVR-nr.:	26 91 73 87
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Mogens Vang Lars Torben Nielsen	
Revision	Martinsen Aarhus Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov	

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Selskabets investeringsejendomme måles til markedsværdi, og værdireguleringerne indregnes i resultatopgørelsen. Handelsværdien er sat til EUR 6.600.000 ud fra en ekstern vurdering.

Måling af investeringsejendom til dagsværdi

Selskabets ledelse vurderer, at den valgte regnskabspraksis, hvor investeringsejendommene måles til dagsværdi giver det bedste udtryk for selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter. Vi henviser til beskrivelsen i note om væsentlige usikkerheder.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i indeværende regnskabsår haft et resultat på kr. 3.372.429. Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Finske Dagligvarebutikker er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Posterne i årsrapporten, måles i den valuta, der benyttes i det primære økonomiske miljø, hvor virksomheden opererer (funktionel valuta). Den funktionelle valuta er således EUR. Årsrapporten præsenteres i DKK (præsentationsvaluta) ud fra hensynet til, at selskabet kun har danske kommanditister.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen omfregnes fra funktionel valuta til præsentationsvaluta til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet gennemsnitskurs. Balanceposterne omregnes til balancedagens kurs. Valutakursreguleringer, der opstår ved omregning af egenkapitalen primo året og valutakursreguleringer, der opstår som følge af omregning af resultatopgørelsen til balancedagens kurs, indregnes direkte på egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger direkte forbundet med driften af ejendommen samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendommen og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende fællesomkostninger indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Vareforbrug omfatter omkostninger der direkte kan henføres til ejendommen herunder, vedligeholdelse, forsikring m.v.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt amortisering af finansielle forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres ved brug af en afkastbaseret model, der tager udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af investeringsejendomme med fradrag af forventede driftsudgifter på investeringsejendomme. Der korrigeres for evt. tomgangsleje og forventede omkostninger til større vedligeholdelsesarbejde.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		2015	2014
	Driftsresultat	**4.179.764**	**3.868.299**
	Andre finansielle indtægter	0	36.789
2	Øvrige finansielle omkostninger	-807.335	-1.182.704
	Årets resultat	**3.372.429**	**2.722.384**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overføres til overført resultat	3.372.429	2.722.384
	Disponeret i alt	**3.372.429**	**2.722.384**

Balance 31. december

Note	Aktiver	2015	2014
	Anlægsaktiver		
3	Investeringsejendomme	49.140.436	49.127.760
	Materielle anlægsaktiver i alt	49.140.436	49.127.760
	Anlægsaktiver i alt	**49.140.436**	**49.127.760**
	Omsætningsaktiver		
	Andre tilgodehavender	0	62.125
	Tilgodehavender i alt	0	62.125
	Likvide beholdninger	551.544	945.542
	Omsætningsaktiver i alt	**551.544**	**1.007.667**
	Aktiver i alt	**49.691.980**	**50.135.427**

Balance 31. december

Note	Passiver	2015	2014
	Egenkapital		
4	Virksomhedskapital	18.000.000	18.000.000
5	Ikke indbetalt virksomhedskapital	-17.609.663	-17.609.663
6	Øvrige reserver	8.296	-56.668
7	Overført resultat	27.816.443	24.864.014
	Egenkapital i alt	**28.215.076**	**25.197.683**
	Gældsforpligtelser		
	Gæld til pengeinstitutter	16.902.563	18.236.820
	Gæld til tilknyttede virksomheder	126.556	138.959
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	17.029.119	18.375.779
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.492.500	1.339.848
	Gæld til pengeinstitutter	2.763.515	4.740.279
	Anden gæld	191.770	481.838
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.447.785	6.561.965
	Gældsforpligtelser i alt	**21.476.904**	**24.937.744**
	Passiver i alt	**49.691.980**	**50.135.427**

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9 Eventualposter

Noter

	2015	2014

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og drive udlejningsvirksomhed med ejendomme i Finland.

Selskabets investeringsejendomme måles til markedsværdi, og værdireguleringerne indregnes i resultatopgørelsen. Handelsværdien af ejendommen er sat til EUR 6.600.000 ud fra en ekstern vurdering.

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi

Selskabets ledelse vurderer, at den valgte regnskabspraksis, hvor investeringsejendomme måles til dagsværdi giver det bedste udtryk for selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter.

Den bedste dokumentation for dagsværdierne for selskabets investeringsejendomme er aktuelle priser i et aktivt marked for tilsvarende investeringsejendomme. I mangel af en sådan information bestemmes dagsværdien inden for et interval af sandsynlige beregnede skøn på dagsværdien, der defineres som værdien mellem en kvalificeret villig køber og en kvalificeret villig sælger baseret på markedsforholdene på balancedagen.

Ledelsens skøn over værdien af investeringsejendommene fastsættes ud fra markedskonforme standarder ogbygger på en vurdering af investeringsejendommenes forventede løbende afkast, vedligeholdelsesstand og afkastkrav. Udgangspunktet er aktuelle priser i markedet for tilsvarende investeringsejendomme.

Dagsværdien for investeringsejendommene i årsrapporten for 2015 er vurderet af bestyrelsen på baggrund af en ekstern vurdering. Opgørelse af dagsværdi på investeringsejendommene er i stort omfang baseret på skøn.

Vurderingen af afkastkravet bygger på informationer om den generelle regionale udvikling i afkastkrav, samt relevante lokale forhold for den pågældende ejendomstype.

	2015	2014
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	807.335	1.182.704
	807.335	**1.182.704**

Noter

		31/12 2015	31/12 2014
3.	**Investeringsejendomme**		
	Kostpris primo	40.840.613	40.932.240
	Omregning til valutakurs ultimo	103.698	-91.627
	Afgang i årets løb	-112.064	0
	Kostpris ultimo	**40.832.247**	**40.840.613**
	Regulering til dagsværdi primo	8.287.147	8.305.740
	Omregning til valutakurs ultimo	21.042	-18.593
	Regulering til dagsværdi ultimo	**8.308.189**	**8.287.147**
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	**49.140.436**	**49.127.760**
4.	**Virksomhedskapital**		
	Virksomhedskapital primo	18.000.000	18.000.000
		18.000.000	**18.000.000**
5.	**Ikke indbetalt virksomhedskapital**		
	Ikke indbetalt virksomhedskapital primo	-17.609.663	-17.609.663
		-17.609.663	**-17.609.663**
6.	**Øvrige reserver**		
	Øvrige reserver primo	-56.668	0
	Valutakursreguleringer	64.964	-56.668
		8.296	**-56.668**
7.	**Overført resultat**		
	Overført resultat primo	24.864.014	22.587.630
	Årets overførte overskud eller underskud	3.372.429	2.722.384
	Udlodninger i året	-420.000	-446.000
		27.816.443	**24.864.014**

Noter

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ringkjøbing Landbobank har sikkerhed i ejendommene ved pantebrev nom. EUR 7.006.200. Herudover er der sikkerhed i den ikke indbetalte andel af kommanditkapitalen.

9. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig eventualforpligtelser udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab.