

K/S Jyväskylä Retail, Finland

CVR-nr. 27011624

Hammerhusgade 9

2100 København Ø

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 09.06.2016

Dirigent

Navn: Thomas Birkedal

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Jyväskylä Retail, Finland
Hammerhusgade 9
2100 København Ø

CVR-nr.: 27011624
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Per Tyrsted Jørgensen, formand
Brian Skov Lykke Rasmussen
Stig Jørgensen
Steen Linderstrøm-Lang

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for K/S Jyväskylä 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. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 09.06.2016

Bestyrelse

Per Tyrsted Jørgensen
formand

Brian Skov Lykke Rasmussen

Stig Jørgensen

Steen Linderstrøm-Lang

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Jyväskylä Retail, Finland

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Jyväskylä Retail, Finland for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, 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 konklusion med forbehold.

Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

Selskabets investeringsejendom indregnet til dagsværdi på 73,1 mio.kr., er efter vores opfattelse skønmæssigt værdiansat 9 mio.kr. for højt, idet der ikke er taget tilstrækkeligt hensyn til, at ejendommen af valuar i 2015 er vurderet lavere. Vi tager derfor forbehold for værdiansættelsen af investeringsejendommen i regnskabet.

Konklusion med forbehold

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningen af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 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 vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 09.06.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Thomas Hermann
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Aktiviteten omfatter udlejning og drift af selskabets ejendom beliggende i Jyväskylä, Finland.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets driftsresultat for 2015, et overskud på 5.495 t.kr, anses for tilfredsstillende. Selskabets regnskabsmæssige resultat udviser et overskud på 2.642 t.kr., hvilket anses for tilfredsstillende. Resultatet er påvirket af valutakursregulering på ejendommen og gælden.

Efter kommanditisternes indbetaling i 2015 på 678 t.kr. udgør selskabets egenkapital 13.798 t.kr.

For regnskabsåret 2016 forventes et driftsoverskud på ca. 2.612 t.kr. før indregning af dagsværdireguleringer.

Selvom selskabet har et forventet driftsmæssigt overskud i 2016 er selskabets finansielle stilling med udgangen af 2015 fortsat vanskelig, idet en del af selskabets lån er forfaldet til indfrielse i 2015 og resten forfalder til indfrielse i 2016. Eftersom disse forhold ikke er løst på balancedagen, har ledelsen valgt at præsentere gælden som kortfristet gæld.

Ledelsen har efter balancedagen opnået tilsagn fra långiver til 2. prioritetslånet om overtagelse af det samlede engagement. Investorerne styrker i 1. halvår 2016 kapitalgrundlaget med 6.900 t.kr.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Investeringsejendommen måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Opgørelsen af dagsværdi på investeringsejendommen er i stort omfang baseret på ledelsens skøn. Som grundlag herfor, har ledelsen indhentet indikationer af markedsmæssige afkastforventninger for tilsvarende type ejendomme i området. De aktuelle forhold på ejendoms- og finansmarkederne, herunder meget få egentlige handler, gør det vanskeligt at fastsætte relevante afkastkrav. Ejendommens værdi er indregnet med udgangspunkt i et afkastkrav på 8% (sidste år 8%), svarende til en dagsværdi på 9.800 t.EURO svarende til 73.133 t.kr. Ændring af afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,25% vil påvirke værdien af ejendommen med ca. -2.286 t.kr. henholdsvis ca. 2.285 t.kr.

Investeringsejendommen er i 2015 vurderet af ekstern valuar, til en værdi der er ca. 9.000 t.kr. lavere end ledelsens vurdering, som fastholdes til sidste års værdi.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt andre forhold, ud over tilsagnet om fortsat finansiering, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører lejeindtægter som indregnes i resultatopgørelsen for den periode indtægten vedrører. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der kan henføres direkte til ejendommens drift, herunder reparationer og vedligeholdelse samt el, varme, ejendomsskatter, forsikringer mv. i det omfang omkostningerne ikke bæres af lejerne og selskabets omkostninger til administration i regnskabsperioden, herunder advokatbistand, revision mv.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger og nettokurstab vedrørende transaktioner i fremmed valuta mv.

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investerings ejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendommen, måles til dagsværdi. Reguleringer af finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendommen, indregnes i resultatopgørelsen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Resultatopgørelse for 2015

<u>Note</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning	5.926.918	5.793.046
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser	0	36.616
Andre eksterne omkostninger	<u>(431.871)</u>	<u>(624.570)</u>
Driftsresultat	5.495.047	5.205.092
Andre finansielle indtægter	0	1.166
Andre finansielle omkostninger	<u>(2.852.986)</u>	<u>(3.058.131)</u>
Årets resultat	<u>2.642.061</u>	<u>2.148.127</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	<u>2.642.061</u>	<u>2.148.127</u>
	<u>2.642.061</u>	<u>2.148.127</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		73.132.500	72.947.280
Materielle anlægsaktiver	1	<u>73.132.500</u>	<u>72.947.280</u>
 Anlægsaktiver		 <u>73.132.500</u>	 <u>72.947.280</u>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		130.742	0
Andre tilgodehavender		163.881	61.691
Periodeafgrænsningsposter		49.195	0
Tilgodehavender		<u>343.818</u>	<u>61.691</u>
 Likvide beholdninger		 <u>1.756.207</u>	 <u>1.273.299</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>2.100.025</u>	 <u>1.334.990</u>
 Aktiver		 <u>75.232.525</u>	 <u>74.282.270</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	2	7.518.764	6.841.048
Overført overskud eller underskud		<u>6.278.801</u>	<u>3.636.740</u>
Egenkapital		<u>13.797.565</u>	<u>10.477.788</u>
Bankgæld		26.865.000	57.261.046
Anden gæld		<u>942.473</u>	<u>1.184.275</u>
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>27.807.473</u>	<u>58.445.321</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	32.854.440	4.328.632
Leverandører af varer og tjenesteydelser		156.101	75.785
Anden gæld		128.489	467.524
Periodeafgrænsningsposter		<u>488.457</u>	<u>487.220</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>33.627.487</u>	<u>5.359.161</u>
Gældsforpligtelser		<u>61.434.960</u>	<u>63.804.482</u>
Passiver		<u>75.232.525</u>	<u>74.282.270</u>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	6.841.048	3.636.740	10.477.788
Kapitalforhøjelse	677.716	0	677.716
Årets resultat	0	2.642.061	2.642.061
Egenkapital ultimo	7.518.764	6.278.801	13.797.565

Noter

	Investerings- ejendomme kr.
1. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	61.642.753
Kostpris ultimo	61.642.753
Dagsværdireguleringer primo	11.304.527
Årets dagsværdireguleringer	185.220
Dagsværdireguleringer ultimo	11.489.747
Regnskabsmæssig værdi ultimo	73.132.500

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 8% pr. 31.12.2015 (8% pr. 31.12.2014). En afkastsats på 8,25% vil medføre en dagsværdi på 70.747 t.kr., og en afkastsats på 7,75% vil medføre en dagsværdi på 75.418 t.kr.

2. Virksomhedskapital

Virksomhedskapitalen består af den indbetalte del af stamkapitalen.

Stamkapitalen består af 70 kommanditanparter a 262.000 kr., svarende til 18.340.000 kr., hvoraf der er indbetalt 7.518.764 kr. Kommanditisternes ikke-indbetalte resthæftelse pr. 31. december 2015 er 10.821.236 kr.

	Forfald inden 12 måneder 2014 kr.	Forfald inden 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld efter 5 år 2015 kr.
3. Langfristede gældsforpligtelser				
Bankgæld	4.184.412	32.738.771	26.865.000	0
Anden gæld	144.220	115.669	942.473	479.801
	4.328.632	32.854.440	27.807.473	479.801

4. Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med I/S EjendomsInvest, der kan opsiges med 6 måneders varsel til 31. december.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

Ejendommen er pantsat til sikkerhed for prioritetsgæld og bankgæld.

Endvidere er likvide beholdninger og kommanditisternes resthæftelse stillet til sikkerhed for mellemværende med Nordea.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 73.132.500 kr.