

K/S Jyväskylä Retail, Finland

Ewaldsgade 7, 2200 København N

CVR-nr. 27 01 16 24

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 6. maj 2020

Thomas Borg
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsrapporten	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for K/S Jyväskylä Retail, Finland.

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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. maj 2020

Bestyrelse

Per Tyrsted Jørgensen
formand

Stig Jørgensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Jyväskylä Retail, Finland

Afkræftende konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Jyväskylä Retail, Finland for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for afkræftende konklusion", ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for afkræftende konklusion

Selskabets lejer fraflyttede ejendommen ultimo 2018 og ejendommen har siden august 2019 være delvist udlejet. Der er i regnskabsåret indgået aftale omkring genudlejning af ca. 90% af ejendommens areal fra primo 2020. Forfaldsdatoen for selskabets prioritetsgæld er forlænget og forfalder til betaling 31. december 2020, medmindre ejendommen er solgt forinden. Der foreligger endnu ikke en endelig aftale om salg og vi har således ikke modtaget tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for, at prioritetsgælden kan forlænges yderligere. Såfremt selskabets investeringsejendom skal afhændes i en forceret salgsproces, vil realisationsværdien forventelig være væsentlig lavere end de t.kr. 44.778 som den er indregnet til pr. 31. december 2019, hvorfor vi tager forbehold for værdiansættelsen heraf.

I forlængelse af ovenstående har vi således heller ikke modtaget tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for, at prioritetsgælden kan forlænges eller ejendommen kan afhændes til en realisationsværdi der gør, at kreditorerne kan indfries. Som følge heraf tager vi forbehold for, at årsrapporten er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

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 afkræftende konklusion.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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.

Som det fremgår af afsnittet "Grundlag for afkræftende konklusion", er vores konklusion om årsregnskabet modificeret som følge af selskabets mulighed for at fortsætte driften. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at ledelsesberetningen ikke er udarbejdet i overensstemmelse med lovgivningens krav.

København, den 6. maj 2020

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

Morten Friis Munksgaard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34482

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Jyväskylä Retail, Finland Ewaldsgade 7 2200 København N CVR-nr.: 27 01 16 24 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019 Hjemsted: København
Bestyrelse	Per Tyrsted Jørgensen, formand Stig Jørgensen
Revision	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i drift og udlejning af selskabets investeringsejendom beliggende i Jyväskyläs, Finland.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et underskud på kr. 11.016.702, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 75.166.

Kapitalberedskabet

Selskabets tidligere hovedlejer fraflyttede ejendommen ultimo 2018. Ejendommen har i hovedparten af 2019 stået tom. Der er i regnskabsåret indgået aftale omkring genudlejning af ca. 90% af ejendommens areal fra primo 2020. Prioritetsgælden forfalder til betaling 31. december 2020, medmindre ejendommen er solgt forinden eller der kan indgås aftale om yderligere forlængelse udover den allerede ydede forlængelse.

Det er bestyrelsen opfattelse at ejendommen kan sælges inden udgangen af 2020 som følge af genudlejning, eller at der kan indgås aftale om en yderligere forlængelse af prioritetsgælden. På baggrund heraf har ledelsen valgt at aflægge årsrapporten under forudsætning om fortsat drift.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til en skønnet markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ved værdiansættelsen er der anvendt afkastkrav på 7,40% (8,50% i 2018).

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme på hhv. +0,5% og -0,5% vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen med hhv. t.kr. -2.834 og t.kr. 3.245.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttotab		-2.473.487	4.283.886
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3	-5.999.413	-20.351.265
Resultat før finansielle poster		-8.472.900	-16.067.379
Finansielle indtægter		0	268
Finansielle omkostninger		-2.443.215	-2.239.917
Årets resultat		-10.916.115	-18.307.028
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-10.916.115	-18.307.028
		-10.916.115	-18.307.028

Balance 31. december

	Note	2019	2018
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	44.778.227	50.777.640
Materielle anlægsaktiver		44.778.227	50.777.640
Anlægsaktiver i alt		44.778.227	50.777.640
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	275.294
Andre tilgodehavender		330.461	31.461
Krav på indbetaling af virksomhedskapital		1.042.353	381.353
Tilgodehavender		1.372.814	688.108
Likvide beholdninger		1.566.041	1.254.150
Omsætningsaktiver i alt		2.938.855	1.942.258
Aktiver i alt		47.717.082	52.719.898

Balance 31. december

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		18.340.000	14.840.000
Overført resultat		-18.164.247	-7.248.132
Egenkapital		175.753	7.591.868
Anden gæld		0	504.042
Langfristede gældsforpligtelser	5	0	504.042
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	45.469.019	44.176.962
Anden gæld		2.072.310	447.026
Kortfristede gældsforpligtelser		47.541.329	44.623.988
Gældsforpligtelser i alt		47.541.329	45.128.030
Passiver i alt		47.717.082	52.719.898
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	14.840.000	-7.248.132	7.591.868
Tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger	3.500.000	0	3.500.000
Årets resultat	0	-10.916.115	-10.916.115
Egenkapital 31. december	18.340.000	-18.164.247	175.753

Noter

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabets tidligere hovedlejer fraflyttede ejendommen ultimo 2018. Ejendommen har i hovedparten af 2019 stået tom. Der er i regnskabsåret indgået aftale omkring genudlejning af ca. 90% af ejendommens areal fra primo 2020. Prioritetsgælden forfalder til betaling 31. december 2020, medmindre ejendommen er solgt forinden eller der kan indgås aftale om yderligere forlængelse udover den allerede ydede forlængelse.

Det er bestyrelsen opfattelse at ejendommen kan sælges inden udgangen af 2020 som følge af genudlejning, eller at der kan indgås aftale om en yderligere forlængelse af prioritetsgælden. På baggrund heraf har ledelsen valgt at aflægge årsrapporten under forudsætning om fortsat drift.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til en skønnet markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ved værdiansættelsen er der anvendt afkastkrav på 7,40% (8,50% i 2018).

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme på hhv. +0,5% og -0,5% vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen med hhv. t.kr. -2.834 og t.kr. 3.245.

3 Værdireguleringer af investeringsaktiver

	2019 kr.	2018 kr.
Værdiregulering af investeringsejendomme	-5.999.413	-20.222.360
Værdiregulering investeringsejendomme	-5.999.413	-20.222.360
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	0	-128.905
Værdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	-128.905
	-5.999.413	-20.351.265

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. januar	61.642.753
Kostpris 31. december	61.642.753
Værdireguleringer 1. januar	-10.865.113
Årets værdireguleringer	-5.999.413
Værdireguleringer 31. december	-16.864.526
Regnskabsmæssig værdi 31. december	44.778.227

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	44.064.952	44.825.248	44.825.248	0
Anden gæld	616.052	643.771	643.771	0
	44.681.004	45.469.019	45.469.019	0

6 Eventualforpligtelser

Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med Nectar Management A/S, der kan opsiges med 6 måneders varsel. Honoraret i opsigelsesperioden udgør t.kr. 63.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på t.kr. 44.825 er der ved ejerpantebrev givet pant i investeringsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør i alt t.kr. 44.778, samt transport i lejeindtægter.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Jyväskylä Retail, Finland for 2018 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.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

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.

Anvendt regnskabspraxis

Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og årsregnskabet omfatter således ikke skat af selskabets driftsresultat.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.