

K/S Tiiriö Retail Park, Finland

c/o Habro & Finansgruppen
Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2015

(13. regnskabsår)

CVR nr. 27463592

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 5. april 2016

Pia Elsborg

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance pr. 31. december 2015 - Aktiver	11
Balance pr. 31. december 2015 - Passiver	12
Noter til årsrapporten	13 - 16

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2015 for K/S Tiiriø Retail Park, Finland.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultatet.

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

Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. april 2016

I bestyrelsen:

Jesper Anker Hansen (formand)

Finn Dyrbye

Ole Østergaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Tiiriö Retail Park, Finland

Påtegning på årsregnskab

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Tiiriö Retail Park, Finland for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, omfattende 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 og den udførte revision

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 en 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 en 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 afkræftende konklusion.

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Som anført i note 1 i årsregnskabet er det ikke bekræftet, at selskabets lån i 2016 kan opretholdes hos långiver, herunder at selskabet kan tilføres likvide midler i takt med behovet. Vi har således ikke kunnet opnå en revisionsmæssig overbevisning for, at selskabets lån kan videreføres i 2016, og at selskabet er i stand til at indfri sine forpligtelser, i takt med de forfalder i 2016. Vi tager derfor forbehold for, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydigheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER (fortsat)

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, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlag for afkræftende konklusion, ikke er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 5. april 2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Thomas Hermann

Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet K/S Tiiriø Retail Park, Finland
c/o Habro & Finansgruppen
Amaliegade 27
1256 København K

CVR-nr.: 27463592
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015

Komplementar ApS Komplementarselskabet Tiiriø Retail Park, Finland

Bestyrelse Jesper Anker Hansen (formand)
Finn Dyrbye
Ole Østergaard

Selskabsadm. Habro & Finansgruppen Fund Management A/S
Amaliegade 27
1256 København K

Revision Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S
CVR-nr.: 33963556

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Virksomhedens formål er at drive virksomhed ved køb og udlejning af ejendommene beliggende Pitkätanhuankatu 1, 13130 Hämeenlinna, Finland.

Resultat for regnskabsåret 2015

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk 1.168.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en omkostning på t.dkk 11.127.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 9.958.

Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk -8.695. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 14.200.

Usikkerhed ved indregning og måling

Med hensyn til usikkerhed ved indregning og måling af selskabets aktiver og passiver henvises til note 1 i årsrapporten.

Selskabets finansiering

Med hensyn til selskabets finansiering henvises til note 1 i årsrapporten.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår i forlængelse af resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Tiiriö Retail Park, Finland for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedsagen som følger:

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 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.

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.

Transaktioner i fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta - herunder lejeindtægterne - omregnes med anvendelse af dagskurs.

Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta måles til statusdagens kurs på EUR 746,25 (744,36 pr. 31/12 2014).

Såvel realiserede som urealiserede kursgevinster/-tab føres i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt med de tilpasninger, som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som periodiseret leje.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikring og vedligeholdelse, i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af lejer.

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

Finansiering

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt kursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger samt kurstab.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

BALANCEN

Anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Efterfølgende målinger foretages til dagsværdi.

Dagsværdien beregnes på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmetode (nettoleje).

Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser

De med investeringsejendommens forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2015 - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 dkk</u>	<u>2014 dkk</u>
Indtægter		5.211.164	6.313.848
Nettoleje		5.211.164	6.313.848
Administrationsomkostninger	2	-585.482	-763.115
Resultat før finansielle poster m.v.		4.625.682	5.550.733
Finansielle indtægter	3	43.026	87.025
Finansielle omkostninger	4	-3.500.454	-4.929.833
Resultat før dagsværdiregulering		1.168.254	707.925
Værdireguleringer	5	-11.126.580	-55.410
ÅRETS RESULTAT		<u>-9.958.326</u>	<u>652.515</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-9.958.326	652.515
		<u>-9.958.326</u>	<u>652.515</u>

BALANCE PR. 31. december 2015**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendom	6	<u>63.431.250</u>	<u>74.436.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>63.431.250</u>	<u>74.436.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>63.431.250</u>	<u>74.436.000</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	7	<u>548.482</u>	<u>904.415</u>
Tilgodehavender i alt		<u>548.482</u>	<u>904.415</u>
Likvide beholdninger		<u>320.048</u>	<u>760.535</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>868.530</u>	<u>1.664.950</u>
AKTIVER I ALT		<u>64.299.780</u>	<u>76.100.950</u>

BALANCE PR. 31. december 2015**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 26.300.000.			
Kontant andel af stamkapital	8	12.099.661	10.670.482
Overført resultat	8	<u>-20.794.556</u>	<u>-10.085.502</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>-8.694.895</u>	<u>584.980</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Nordea	9	<u>0</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>0</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Nordea	9	47.013.750	49.127.760
Kassekredit, Nordea		25.029.227	25.168.169
Anden gæld	10	<u>951.698</u>	<u>1.220.041</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>72.994.675</u>	<u>75.515.970</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>72.994.675</u>	<u>75.515.970</u>
PASSIVER I ALT		<u>64.299.780</u>	<u>76.100.950</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Selskabets finansiering	1		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	11		

NOTER

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en ekstern valuarvurdering, der tager udgangspunkt i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter.

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommene og dermed have afsmittende effekt på ejendommens værdi. Afkastsatsen er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed.

Selskabets finansiering

Selskabets 1. prioritetslångiver har tidligere gjort LTV-klausul gældende og har som følge heraf taget transport i ejendommens lejeindtægter (cash sweep) samt sikkerhed i indestående på selskabets bankkonti. Dette indebærer, at långiver godkender alle betalinger, som foretages fra kontoen. Den oprindelige løbetid på 1. prioritetslånet udløb 29. maj 2015. Låneaftalen med 2. prioritetslångiver udløb ligeledes 29. maj 2015. Selskabet har ikke modtaget bekræftelse på, at lånene vil kunne opretholdes i 2016. Selskabet er p.t. i dialog med begge långivere vedrørende den fremadrettede finansiering. Ledelsen og administrator forventer på grundlag af igangværende forhandlinger samt erfaring fra tidligere lignende forhandlingsforløb at kunne forhandle en aftale på plads med begge långivere om fortsat finansiering.

Ledelsen aflægger som følge heraf årsregnskabet som going concern.

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	184.797	190.298
Ekstra administrationshonorar	200.000	100.000
Ejendomsadministration	31.892	14.791
Revision, Danmark	19.000	18.500
Revision, Danmark, regulering 2014	4.982	0
Regnskabsudarbejdelse	11.000	11.000
Revision, Finland	32.818	27.955
Ejendomsvurdering	16.782	78.235
Konsulenthonorar	0	75.112
Vedligeholdelse af ejendom	0	89.755
Diverse honorarer, EjendomsInvest	0	20.946
Advokat	35.164	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.234	5.058
Gruppelivsforsikring	29.517	30.800
Låneforhandlinger, Nordea	0	85.730
Diverse omkostninger	16.296	14.935
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	585.482	763.115
	<hr/>	<hr/>
3 Finansielle indtægter		
Renter, øvrige	3	0
Renter, investorer	43.023	0
Kursgevinst, valuta	0	87.025
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	43.026	87.025
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Nordea	1.857.920	3.254.675
Renter, kassekredit, Nordea	1.528.604	1.659.302
Renter, komplementarselskab	11.634	10.996
Renter, øvrige	24.442	4.860
Kurstab, valuta	77.854	0
	<u> </u>	<u> </u>
Finansielle omkostninger i alt	3.500.454	4.929.833
	<u> </u>	<u> </u>
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	-11.165.400	0
Regulering ejendom, valutakursrelateret, jf. note 6	160.650	-167.000
Regulering prioritetsgæld, renteværdirelateret, jf. note 9	0	0
Regulering prioritetsgæld, valutakursrelateret, jf. note 9	-121.830	111.590
	<u> </u>	<u> </u>
Værdireguleringer i alt	-11.126.580	-55.410
	<u> </u>	<u> </u>
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	66.215.838	66.215.838
Årets til- / afgang	0	0
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffelsessum, ultimo	66.215.838	66.215.838
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffelsessum, ultimo, EUR	8.901.047	8.901.047
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, primo	8.220.162	8.387.162
Årets regulering, afkastrelateret	-11.165.400	0
Årets regulering, valutakursrelateret	160.650	-167.000
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-2.784.588	8.220.162
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo	63.431.250	74.436.000
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo, EUR	8.500.000	10.000.000
	<u> </u>	<u> </u>
Afkastprocent	8,00%	8,25%
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
7 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende investorer	2.282.590	1.931.216
Hensat til tab, investorer	-1.856.736	-1.106.008
Tilgodehavende moms, DK	89.274	46.278
Andre tilgodehavender	33.354	32.929
	<u> </u>	<u> </u>
Andre tilgodehavender i alt	548.482	904.415
	<u> </u>	<u> </u>
8 Egenkapital		
Stamkapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 263.000	26.300.000	26.300.000
	<u> </u>	<u> </u>
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 106.705, primo	10.670.482	7.579.483
Ændring i året	1.429.179	3.090.999
	<u> </u>	<u> </u>
100 kommanditanparter á kr. 120.997, ultimo	12.099.661	10.670.482
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	14.200.339	15.629.518
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse, egne anparter	4.260.102	3.125.904
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	9.940.237	12.503.614
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. anpart	142.003	156.295
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-10.085.502	-10.425.995
Overført af årets resultat	-9.958.326	652.515
Hensat til tab	-750.728	-312.022
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat, ultimo	-20.794.556	-10.085.502
	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital i alt	-8.694.895	584.980
	<u> </u>	<u> </u>

Kommanditselskabet ejer 30 kommanditanparter, som er tilbagetaget fra 2 investorer.

NOTER

	<u>2015</u> <u>dkk</u>	<u>2014</u> <u>dkk</u>
9 Prioritetsgæld, Nordea		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	46.952.640	49.188.480
Prioritetsgæld, nominelt, EUR	6.300.000	6.600.000
Værdiregulering, primo	-60.720	50.870
Årets værdiregulering, renteværdirelateret	0	0
Årets værdiregulering, valutakursrelateret	121.830	-111.590
Værdiregulering, ultimo	61.110	-60.720
Dagsværdi, ultimo	47.013.750	49.127.760
Prioritetsgæld, dagsværdi, EUR	6.300.000	6.600.000
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
Langfristet del i alt	0	0
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	47.013.750	49.127.760
10 Anden gæld		
ApS Komplementarselskabet Tiiriø Retail Park, Finland	166.357	157.795
Fællesregnskab	69.037	97.569
Leverandørgæld	172.415	443.953
Skyldig moms, FI	90.851	224.610
Skyldige renter	142.725	163.657
Skyldige omkostninger	310.313	132.457
Anden gæld i alt	951.698	1.220.041

11 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 63.431 samt den ikke indbetalte andel af kommanditkapitalen samt likvid beholdning t.dkk 320 er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

Selskabets finansieringskilder har transport i lejeindtægterne.

Andre forpligtelser

Kommanditselskabet ejer en affaldscontainer, som er finansieret via en leasingforpligtelse på t.eur 13.

Kommanditselskabet har derudover ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapport og noter.