

K/S Finland Retail II

c/o Martinsen Aarhus, Voldbjergvej 16,2, 8240 Risskov

Årsrapport for

2015

CVR-nr. 29 62 28 33

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. maj 2016.

Jakob Larsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 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 Finland Retail II.

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.

Risskov, den 6. april 2016

Bestyrelse

Christian Hother Sørensen

Jakob Larsen

Asmus Hamborg-Petersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Finland Retail II

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Finland Retail II 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.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vor konklusion, skal vi henvise til note om usikkerheder ved indregning og måling, afsnittet om måling af investeringsejendom til dagsværdi, hvori ledelsen redegør for den usikkerhed der er forbundet med værdiansættelsen af selskabets ejendom. Vi er enige i ledelsens beskrivelse heraf og den regnskabsmæssige behandling.

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 6. april 2016

Martinsen Aarhus

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 16 17 04 45

Søren Anthon Pedersen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Finland Retail II
c/o Martinsen Aarhus
Voldbjergvej 16,2
8240 Risskov

CVR-nr.: 29 62 28 33
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
10. regnskabsår

Bestyrelse

Christian Hother Sørensen
Jakob Larsen
Asmus Hamborg-Petersen

Revision

Martinsen Aarhus
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Voldbjergvej 16, 2. sal
8240 Risskov

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og drive udlejningsvirksomhed med ejendommen 638-02402003-0004, beliggende Ratsumestarinkatu 9, FI-06 100 Porvoo, Finland.

Selskabets investeringsejendom måles til markedsværdi, og værdireguleringerne indregnes i resultatopgørelsen. Handelsværdien er sat til EUR 11.300.000 ud fra en afkastberegning på 7,0%.

Måling af investeringsejendom til dagsværdi

Selskabets ledelse vurderer, at den valgte regnskabspraksis, hvor investeringsejendommen 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

Årets bruttofortjeneste udgør 6.054.281 mod 6.535.843 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 4.834.232 mod 4.407.779 sidste år. Ledelsen anser årets resultat 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 Finland Retail II 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 finansiell 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og 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 ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

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

Investerings ejendomme 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

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	6.054.281	6.535.843
2 Personaleomkostninger	-79.998	-89.985
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	91.839
Driftsresultat	5.974.283	6.537.697
Andre finansielle indtægter	-333	0
3 Øvrige finansielle omkostninger	-1.139.718	-2.129.918
Årets resultat	4.834.232	4.407.779
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	4.834.232	4.407.779
Disponeret i alt	4.834.232	4.407.779

Balance 31. december

Aktiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	84.326.250	84.112.680
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>84.326.250</u>	<u>84.112.680</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>84.326.250</u>	<u>84.112.680</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	503.613	104.444
	Tilgodehavender i alt	<u>503.613</u>	<u>104.444</u>
	Likvide beholdninger	1.738.657	2.200.584
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.242.270</u>	<u>2.305.028</u>
	Aktiver i alt	<u>86.568.520</u>	<u>86.417.708</u>

Balance 31. december

Passiver		2015	2014
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	38.397.360	38.397.360
6	Øvrige reserver	124.475	-32.958
7	Overført resultat	<u>28.001.129</u>	<u>23.166.897</u>
	Egenkapital i alt	<u>66.522.964</u>	<u>61.531.299</u>
Gældsforpligtelser			
8	Gæld til pengeinstitutter	14.187.500	19.353.392
9	Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>152.051</u>	<u>141.666</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>14.339.551</u>	<u>19.495.058</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	5.215.000	4.615.000
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	159.889
	Anden gæld	341.755	467.590
	Periodeafgrænsningsposter	<u>149.250</u>	<u>148.872</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.706.005</u>	<u>5.391.351</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>20.045.556</u>	<u>24.886.409</u>
	Passiver i alt	<u>86.568.520</u>	<u>86.417.708</u>

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**11 Eventualposter**

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og drive udlejningsvirksomhed med ejendommen 638-02402003-0004, beliggende Ratsumestarinkatu 9, FI-06 100 Porvoo, Finland.

Selskabets investeringsejendom måles til markedsværdi, og værdireguleringerne indregnes i resultatopgørelsen. Handelsværdien af ejendommen er sat til EUR 11.300.000 ud fra en afkastberegning på 7,0% jf. nærmere nedenfor.

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi

Selskabets ledelse vurderer, at den valgte regnskabspraksis, hvor investeringsejendom 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 investeringsejendom 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 markedsf forholdene på balancedagen.

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

Dagsværdien for investeringsejendommen i årsrapporten for 2015 er vurderet af bestyrelsen på baggrund af en normalindtjeningsmodel. Opgørelse af dagsværdi på investeringsejendommen er i stort omfang baseret på skøn.

Dagsværdien er således beregnet som en kapitaliseret indtjeningsværdi for ejendommen, fastlagt ud fra den forventede fremtidige leje, de nuværende lejerers evne til at opfylde deres kontraktlige forpligtelser, tomgangsperioder, driftsomkostninger, vedligeholdelsesbehov samt et skøn over afkastkravet. Opgørelsen af dagsværdien i henhold til normalindtjeningsmodellen tager udgangspunkt i en fastsættelse af det forventede driftsafkast på ejendommen. Ved fastsættelsen af det forventede driftsafkast tages i videst muligt omfang udgangspunkt i historiske realiserede driftsresultater for ejendommen, korrigeret for forventede ændringer samt enkeltstående hændelser. Ejendommens dagsværdi opgøres herefter ved kapitalisering af driftsafkastet med et afkastkrav, som fastsættes af ledelsen.

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

Noter

1 Usikkerhed ved indregning eller måling (fortsat)

Afkastkravet vurderes således at ligge i niveauet 7,0% - 7,25%.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendom er pr. 31. december 2015 værdiansat til EUR 11,3 mio. mod EUR 11,3 mio. pr. 31. december 2014 svarende til afkastkrav på 7,0% af driftsresultatet.

Selv små udsving i afkastkravet kan betyde forholdsvis store udsving i dagsværdien af selskabets investeringsejendom. Således betyder en stigning på f.eks. 0,25 % i afkastkravet, at investeringsejendommens dagsværdi falder med EUR 300.000, mens et fald i afkastkravet på f.eks. 0,25 % betyder at investeringsejendommens dagsværdi stiger med EUR. 400.000.

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	79.998	89.985
	<u>79.998</u>	<u>89.985</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	7.239	7.233
Andre finansielle omkostninger	1.132.479	2.122.685
	<u>1.139.718</u>	<u>2.129.918</u>
	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	96.855.448	97.072.747
Omregning til valutakurs ultimo	245.925	-217.299
Kostpris ultimo	<u>97.101.373</u>	<u>96.855.448</u>
Regulering til dagsværdi primo	-12.742.768	-12.771.357
Omregning til valutakurs ultimo	-32.355	28.589
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>-12.775.123</u>	<u>-12.742.768</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>84.326.250</u>	<u>84.112.680</u>
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	38.397.360	28.720.680
Kontant kapitaludvidelse	0	9.676.680
	<u>38.397.360</u>	<u>38.397.360</u>
6. Øvrige reserver		
Øvrige reserver primo	-32.958	79.921
Valutakursreguleringer	157.433	-112.879
	<u>124.475</u>	<u>-32.958</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
7. Overført resultat		
Overført resultat primo	23.166.897	18.759.118
Årets overførte overskud eller underskud	<u>4.834.232</u>	<u>4.407.779</u>
	<u>28.001.129</u>	<u>23.166.897</u>
8. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	19.402.500	23.968.392
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-5.215.000</u>	<u>-4.615.000</u>
	<u>14.187.500</u>	<u>19.353.392</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
9. Gæld til tilknyttede virksomheder		
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	<u>152.051</u>	<u>141.666</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter er der givet pant i investeringsejendommen.		
Nordea har primær transport og pant i indgåede lejeaftaler samt primær pant i huslejekonto. Derudover har Nordea førsteprioritetspant og transport i forsikring vedrørende den pantsatte ejendom.		
11. Eventualposter		
Eventualforpligtelser		
Kommanditselskabet overtog momsreguleringsforpligtelse på ejendommen i forbindelse med købet af ejendommen. Herudover har selskabet ikke påtaget sig eventualforpligtelser udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab.		