

## **K/S Lohja Retail, Finland**

**CVR-nr. 30 20 85 95**

**c/o EjendomsInvest, Hammershusgade 9, 2100 København Ø.**

### **Årsrapport**

**2015**

**(9. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling den 31/5 2016.



---

Thomas Birkedal  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
Ledelsespåtegning.....	1
Den uafhængige revisors erklæringer.....	2 - 3
Selskabsoplysninger.....	4
Ledelsesberetning.....	4
Anvendt regnskabspraksis.....	5 - 7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9 - 10
Noter.....	11 - 13

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Lohja Retail, Finland.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

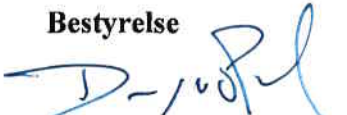
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. maj 2016.

**Bestyrelse**

  
\_\_\_\_\_  
Danny van der Poel  
\_\_\_\_\_  
Niels Heuer  
\_\_\_\_\_  
Vagn Bjerre

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

**Til kommanditisterne i K/S Lohja Retail, Finland.**

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Lohja Retail, Finland 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.

**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 oplysning vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at selskabets lån hos pengeinstitut er udløbet i 2015 og långiveren har etableret cash sweep. Det er ledelsens vurdering, at selskabet vil kunne etablere den nødvendige forlængelse / omlægning af finansiering i kombinationer med indbetalinger fra investorerne til at fortsætte sin drift. Vi henviser til ledelsens omtale af finansieringsforhold i note 1.

**Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af koncernregnskabet og årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet.

København, den 25. maj 2016.

**Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36



Claus Carlsen

statsautoriseret revisor



Steen K. Baget

statsautoriseret revisor

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	K/S Lohja Retail, Finland Hammershusgade 9 2100 København Ø.  CVR-nr.: 30 20 85 95 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Komplementar</b>	ApS Komplementarselskabet Lohja Retail, Finland
<b>Bestyrelse</b>	Danny van der Poel Niels Heuer Vagn Bjerre
<b>Revision</b>	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø.

**LEDELSESBERETNING****Selskabets hovedaktivitet**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af investering i og udlejning af fast ejendom.

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets driftsresultat for 2015, et overskud på kr. 1.148.288, anses for tilfredsstillende. Årets resultat udviser et underskud på kr. -3.335.260, hvilket anses for utilfredsstillende. Resultatet er positivt påvirket af værdiregulering af renteswap med tDKK 1.458 og negativt som følge af nedskrivning af ejendommen med tEUR 800 svarende til tDKK 5.809.

Selskabets egenkapital udgør herefter kr. 17.087.941.

Selskabets finansiering er udløbet i 2015. Ledelsen arbejder på at få etableret en langfristet finansiering og der pågår positive forhandlinger med finansieringskilder, men der er på nuværende tidspunkt ikke indgået endelige aftaler. Det er ledelsens forventninger, at der kan etableres den nødvendige finansiering i kombinationer med, at investorerne i lighed med tidligere år indbetaler investorindskud til selskabet.

**Usikkerhed ved indregning og måling**

Investeringsejendomme måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Som grundlag for opgørelsen har ledelsen indhentet indikationer af markedsmæssige afkast af tilsvarende ejendomme. Ud fra et markedsbaseret afkastkrav på 7,60% er dagsværdien for ejendomme tDKK 57,5 mio. Ændring i afkastkravet i op- eller nedadgående retning med 0,25% vil påvirke ejendomme med ca. DKK 1,9 mio.

**Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsregnskabet for 2015.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Generelt

Årsregnskabet for K/S Lohja Retail, Finland er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Regnskabsopstillingen er tilpasset driftsformen.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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 tilfalde selskabet, og at aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, men omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

### Omregning til 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 betalingsdagen, henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis gæld.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, til sikring af rente- og betalingsstrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i resultatopgørelsen. Sikring af fremtidige betalingsstrømme i henhold til en indgået aftale, behandles som sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse.

**Resultatopgørelsen****Lejeindtægter**

Lejeindtægter ekskl. moms indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

**Driftsomkostninger**

I driftsomkostninger indregnes ejendommens driftsomkostninger, herunder reparation og vedligeholdelse, ejendommensskatter, forsikring mv. i det omfang omkostningerne ikke bæres af lejer.

**Administrationsomkostninger**

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger til administration i regnskabsperioden, herunder advokat og revision.

**Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger vedrørende realkredit- og pengeinstitutter, samt realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta.

**Skat**

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat påhviler de enkelte kommanditister og der indregnes derfor ikke skat i selskabets årsregnskab. Der foretages skattemæssige afskrivninger på ejendommen i kommanditisternes egne selvangivelser.

**Balancen****Investeringsjendommen**

Ejendommen, som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved salg, præsenteres som en investeringsejendom.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på investeringsejendomme.

Investeringsjendommen måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Dagsværdireguleringer inkl. valutakursændringer indregnes i resultatopgørelsen i posten "værdireguleringer". Dagsværdien måles på grundlag af en afkastbaseret model med udgangspunkt i investeringsejendommens forventede afkast og et af ledelsen vurderet markedskonformt afkastkrav. Ved målingen tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelsesarbejder og lejeregulering til markedsleje m.v.

**Tilgodehavender**

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



**Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendommen, måles til dagsværdi. Reguleringer af finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendommen, indregnes i resultatopgørelsen i posten "værdireguleringer". Andre gældsforpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015**

Noter		2014 i tkr.
(1) Lejeindtægter.....	4.139.227	5.765
(2) Driftsomkostninger .....	168.817	938
<b>BRUTTORESULTAT.....</b>	<b>3.970.410</b>	<b>4.827</b>
(3) Administrationsomkostninger.....	150.351	215
<b>RESULTAT FØR FINANSIERING.....</b>	<b>3.820.059</b>	<b>4.612</b>
(4) Finansieringsudgifter, netto.....	2.671.771	3.108
<b>DRIFTSRESULTAT.....</b>	<b>1.148.288</b>	<b>1.504</b>
(5) Værdiregulering.....	-4.483.548	1.968
<b>ÅRETS RESULTAT (underskud).....</b>	<b>-3.335.260</b>	<b>3.472</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført til overført resultat.....	-3.335.260	3.472
	<b>-3.335.260</b>	<b>3.472</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

## AKTIVER

Noter		2014 i tkr.
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>		
(6)	Investeringsejendomme .....	63.271
		<u>63.271</u>
	<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT.....</b>	<b><u>63.271</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
	Tilgodehavende leje.....	4
	Tilgodehavende investorindskud .....	1.827
	Mellemregning K/S Lohja Retail Parks, Finland.....	4.268
	Andre tilgodehavender.....	41
	Fællesregnskab.....	43
	Periodeafgrænsningsposter .....	0
	<b>Tilgodehavender i alt.....</b>	<b><u>6.183</u></b>
(11)	Likvide beholdninger.....	6.772
		<u>6.772</u>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....</b>	<b><u>12.955</u></b>
	<b>AKTIVER I ALT.....</b>	<b><u>76.226</u></b>

## P A S S I V E R

Noter		2014 i tkr.
<b>EGENKAPITAL</b>		
(7)	Kontant andel af stamkapital.....	8.538.335      9.887
(8)	Overført resultat.....	8.549.606      11.885
	<b>EGENKAPITAL I ALT.....</b>	<b><u>17.087.941</u>      <u>21.772</u></b>
 <b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		
(10)	Pengeinstitut .....	46.501.016      52.334
	Renteswap forpligtelse.....	0      1.454
	Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	150.032      176
(10)	Anden gæld.....	160.133      490
	<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT...</b>	<b><u>46.811.181</u>      <u>54.454</u></b>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT.....</b>	<b><u>46.811.181</u>      <u>54.454</u></b>
	<b>PASSIVER I ALT.....</b>	<b><u>63.899.122</u>      <u>76.226</u></b>

(11) Pantsætninger og eventualforpligtelser

## NOTER

### 1 FINANSIERING

Selskabets finansiering er udløbet i 2015. Ledelsen arbejder på at få etableret en langfristet finansiering og der pågår positive forhandlinger med finansieringskilder, men der er på nuværende tidspunkt ikke indgået endelige aftaler. Det er ledelsens forventninger, at der kan etableres den nødvendige finansiering i kombinationer med, at investorerne i lighed med tidligere år indbetaler investorindskud til selskabet.

		2014 i tkr.
<b>1 LEJEINDTÆGT</b>		
Lejeindtægt.....	4.139.227	3.904
Lejegaranti, erstatning .....	0	1.861
	4.139.227	5.765

### 2 DRIFTSOMKOSTNINGER

Ejendommens andel af fællesomkostninger .....	164.339	179
Tab på tilgodehavende leje .....	0	754
Reparation - og vedligeholdelse .....	4.478	5
	168.817	938

### 3 ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER

Administrationsomkostninger .....	57.021	10
Dansk revision og regnskabsmæssig assistance .....	38.000	38
Dansk revision og regnskabsmæssig assistance, reg. tidl. år .	-500	3
Anden regnskabsmæssig assistance .....	0	5
Udenlandsk revisor.....	23.752	25
Bestyrelseshonorar.....	15.000	15
Advokathonorar .....	0	30
Udlejningsomkostninger .....	0	74
Rejseomkostninger .....	6.991	0
Bestyrelsesansvarsforsikring .....	3.208	5
Diverse omkostninger .....	6.879	10
	150.351	215

#### 4 FINANSIERINGSUDGIFTER, NETTO

Finansieringsudgifter:		
Hypotekbank.....	2.630.631	3.072
Kreditorer.....	17.442	14
Bankgebyrer.....	7.757	8
Kurstab, valuta.....	15.221	10
Diverse renter .....	831	0
Ej fradragsberettiget renter og gebyrer.....	0	6
	<u>2.671.882</u>	<u>3.110</u>
Finansieringsindtægter:		
Andre finansielle indtægter.....	111	0
Bankrenter.....	0	2
	<u>111</u>	<u>2</u>
FINANSIERINGSUDGIFTER, NETTO.....	<u>2.671.771</u>	<u>3.108</u>

#### 5 VÆRDIREGULERING, NETTO

Ejendomme, værdiregulering i året.....	-5.809.350	-142
Renteswap, værdiregulering i året.....	1.457.969	1.992
Finansiering, værdiregulering i året.....	-132.167	118
	<u>-4.483.548</u>	<u>1.968</u>

#### 6 INVESTERINGSEJENDOMME

	EUR	DKK
Kostpris 1. januar 2015.....	7.857.624	58.590.510
Årets tilgang .....	0	0
Årets afgang .....	0	0
Kostpris 31. december 2015.....	<u>7.857.624</u>	<u>58.590.510</u>
Værdiregulering 1. januar 2015.....	642.376	4.680.090
Værdireguleringer i året .....	-800.000	-5.809.350
Værdiregulering 31. december 2015.....	<u>-157.624</u>	<u>-1.129.260</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	<u>7.700.000</u>	<u>57.461.250</u>
Valutakurs, statusdag.....		<u>746,25</u>
Afkastkrav til ejendomme.....		<u>7,60%</u>

**7 KONTANT ANDEL AF STAMKAPITAL**

Saldo pr. 1. januar 2015 .....	9.886.907
Hensættelse til tab på opkrævet investorindskud .....	-1.348.572
Saldo pr. 1. januar 2015 .....	<u>8.538.335</u>
Den hertil svarende stamkapital udgør:	
100 kommanditanparter á kr. 220.000.....	<u>22.000.000</u>
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør.....	<u>170.879</u>

**8 OVERFØRT RESULTAT**

Saldo 1. januar 2015.....	11.884.866
Årets overførsel.....	-3.335.260
Saldo 31. december 2015.....	<u>8.549.606</u>

**9 PENGEINSTITUT**

	Restgæld	Valutakurs	Kursværdi
Pengeinstitut i EUR.....	<u>6.231.292</u>	<u>746,25</u>	46.501.016
Heraf kortfristet.....			<u>-46.501.016</u>
			<u>0</u>

(Afdrag i året EUR 799.508)

**10 ANDEN GÆLD**

Revisor.....	38.000
Udenlandsk revisor.....	14.552
EjendomsInvest .....	4.933
Skyldige renter .....	62.552
Moms .....	40.096
	<u>160.133</u>

**11 PANTSÆTNINGER OG EVENTUALFORPLIGTELSER**

Likvide beholdninger og ejendom er pantsat til fordel for långiverne.

Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med I/S Ejendomsinvest, der tidligst kan ophøre pr. 31. december 2018.