

K/S Myllymäki Retail, Finland

CVR-nr. 30 36 55 26

Årsrapport

2015

(9. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling den 10/5 2016.



Thomas Birkedal
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning.....	1
Den uafhængige revisors erklæringer.....	2 - 3
Selskabsoplysninger.....	4
Ledelsesberetning.....	4 - 5
Anvendt regnskabspraksis.....	6 - 8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10- 11
Noter.....	12 - 15

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Myllymäki 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 9. maj 2016

Bestyrelse


Jesper Secher Borgen

Henrik Andersen


Niels Anker Hansen

LEDELSESPÅTEGNING

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

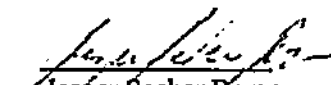
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9. maj 2016

Bestyrelse


Jesper Secher Borgen


Henrik Andersen


Niels Anker Hansen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Myllymäki Retail, Finland.

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Myllymäki 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.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

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 årsregnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at selskabets långiver har etableret cash sweep. Selskabets nuværende finansieringsaftale udløber ultimo oktober 2017. 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 årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 9. maj 2016.

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Claus Carlsen

statsautoriseret revisor



Steen K. Bager

statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Myllymäki Retail, Finland Hammershusgade 9 2100 København Ø. CVR-nr.: 30 36 55 26 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Komplementar	ApS Komplementarselskabet Myllymäki Retail, Finland
Bestyrelse	Jesper Secher Borgen Henrik Andersen Niels Anker Hansen
Revision	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 eiendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets driftsresultat for 2015, et underskud på kr. -3.654, er utilfredsstillende. Årets driftsresultat er påvirket dels af indtægten fra opgivelse af leje Garantien, dels afholdte ombygnings- og udlejningsomkostninger. Årets resultat udviser et underskud på kr. -1.091.532, og anses ligeledes som utilfredsstillende. Resultatet er påvirket af nedskrivningen af selskabets ejendom.

Selskabet har i regnskabsåret 2015 indgået en lejekontrakt med Expert og har på nuværende tidspunkt ca. 1.000 m² tomme lokaler, som forsøges udlejet. Selskabet har i regnskabsåret modtaget tDKK 2.853 i kompensation for at opgive leje Garantien.

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 8,5% er dagsværdien for ejendomme kr. 27,6 mio. Ændring i afkastkravet i op- eller nedadgående retning med 0,25% vil påvirke ejendomme med ca. 0,9 mio. kr.

På baggrund heraf udgør selskabets egenkapital herefter kr. -5.841.560.

Nordea har, som følge af den dårlige drift, etableret cash sweep og modtager således alle lejeindbetalinger. Selskabets nuværende finansiering løber til ultimo oktober 2017 hvorefter den genforhandles. Det er bestyrelsens forventning at lånet forlænges og at der løbende bliver frigivet midler til betaling af Selskabets forpligtigelser

Usikkerhed ved indregning og måling

En ændring i afkastkravet til investeringsejendommen i opad- eller nedadgående retning med 0,25% vil påvirke ejendommen med henholdsvis ca. -0,6 mio. kr. og ca. 0,6 mio. kr.

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 Myllymäki 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**Investeringsejendommen**

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.

Investeringsejendommen måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Værdireguleringer 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 nominel 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 nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

Noter		2014 i tkr.
(2) Lejeindtægter mv.....	4.858.926	2.651
(3) Driftsomkostninger.....	1.353.446	112
BRUTTORESULTAT.....	3.505.480	2.539
(4) Administrationsomkostninger.....	1.129.552	215
RESULTAT FØR FINANSIERING.....	2.375.928	2.324
(5) Finansieringsudgifter, netto.....	2.379.582	2.179
DRIFTSRESULTAT.....	-3.654	145
(6) Værdiregulering.....	-1.087.878	-16.638
ÅRETS RESULTAT (underskud).....	-1.091.532	-16.493
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført til overført resultat.....	-1.091.532	-16.493
	-1.091.532	-16.493

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

A K T I V E R

Noter		2014 i tkr.	
ANLÆGSAKTIVER			
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER			
(7)	Investeringsejendomme.....	27.611.250	29.775
	ANLÆGSAKTIVER I ALT.....	27.611.250	29.775
OMSÆTNINGSAKTIVER			
	Tilgodehavende, lejere	448.521	668
	Andre tilgodehavender.....	288.300	0
	Periodeafgrænsningsposter	4.933	0
	Tilgodehavender i alt.....	741.754	668
(13)	Likvide beholdninger.....	1.636.795	134
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....	2.378.549	802
	AKTIVER I ALT.....	29.989.799	30.577

P A S S I V E R

Noter		2014 i tkr.
EGENKAPITAL		
(8) Kontant andel af selskabskapital.....	11.711.320	2.868
(9) Overført resultat.....	-17.552.880	-16.461
EGENKAPITAL I ALT.....	-5.841.560	-13.593
 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
(10) 1. Prioritet, Nordea, EUR.....	28.059.000	28.447
Renteswap forpligtelse.....	2.715.387	3.873
Gældsbrief, EjendomsInvest.....	0	3.387
Depositum.....	720.960	209
ApS Komplementarselskabet Myllymäki Retail, Finland.....	155.640	154
(11) LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT....	31.650.987	36.070
 KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
(11) Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....	808.465	7.118
Udlån, I/S EjendomsInvest	2.090.478	0
Leverandørgæld.....	741.115	0
(12) Anden gæld.....	540.314	982
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT...	4.180.372	8.100
 GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT.....	 35.831.359	 44.170
 PASSIVER I ALT.....	 29.989.799	 30.577
 (13) Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
(14) Eventualforpligtelser		

NOTER

1 FINANSIERING

Nordea har, som følge af den dårlige drift etableret cash sweep og modtager således alle lejeindbetalinger. Selskabets nuværende finansiering løber til ultimo oktober 2017 hvorefter den genforhandles. Det er bestyrelsens forventning at lånet forlænges og at der løbende bliver frigivet midler til betaling af Selskabets forpligtigelser

		2014 i tkr.
2 LEJEINDTÆGTER MV.		
Lejeindtægter.....	2.006.385	2.651
Erstatning, opgivelse af leje garanti	2.852.541	0
	<u>4.858.926</u>	<u>2.651</u>
3 DRIFTSOMKOSTNINGER		
Reparation- og vedligeholdelsesudgifter.....	851.058	0
Andre driftsudgifter.....	467.430	112
Tab på tilgodehavende leje	34.958	0
	<u>1.353.446</u>	<u>112</u>
4 ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER		
Selskabs- og ejendomsadministration.....	136.510	126
Revision og regnskabsmæssig assistance.....	38.000	41
Anden regnskabsmæssig assistance.....	26.751	15
Udenlandsk revisor.....	14.552	11
Udlejningshonorar.....	409.202	0
Advokat, Vincit Advokater.....	179.163	0
Advokat, regulering tidligere år	-3.485	0
Rejseomkostninger	28.794	0
Vurderingsomkostninger, Realia Management Oy	31.343	0
Konsulenthonorar, Merasco Real Estate	134.751	0
Konsulenthonorar, Kristensen Fund Asset Management	129.000	0
Bestyrelsesansvarsforsikringer.....	4.788	7
Diverse administrationsomkostninger	183	15
	<u>1.129.552</u>	<u>215</u>

		2014
		i tkr.
5 FINANSIERINGSUDGIFTER, NETTO		
Finansieringsudgifter:		
Renter, 1. prioritet Nordea.....	1.655.383	1.684
Renter, 2. prioritet Basisbank.....	535.095	298
Renter, gældsbrief I/S EjendomsInvest.....	174.514	157
Renter, øvrige.....	0	4
ApS Komplementarselskabet Myllymäki Retail, Finland.....	6.365	6
Gebyrer.....	11.939	48
Kursregulering, valuta.....	8.561	0
	<u>2.391.857</u>	<u>2.197</u>
Finansieringsindtægter:		
Andre renteindtægter.....	11.251	6
Offentlige renter	1.024	0
Kursregulering, valuta.....	0	12
	<u>12.275</u>	<u>18</u>
FINANSIERINGSUDGIFTER, NETTO.....	<u>2.379.582</u>	<u>2.179</u>
6 VÆRDIREGULERING, NETTO		
Ejendomme, værdiregulering i året.....	-2.163.150	-17.225
Renteswap, værdiregulering i året.....	1.157.361	522
Finansiering, værdiregulering i året.....	-82.089	65
	<u>-1.087.878</u>	<u>-16.638</u>
7 INVESTERINGSEJENDOMME		
	EUR	DKK
Kostpris 1. januar 2015.....	6.216.725	46.338.606
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
	<u>6.216.725</u>	<u>46.338.606</u>
Kostpris 31. december 2015 (valutakurs 2006 EUR 745,60)..	6.216.725	46.338.606
Værdiregulering 1. januar 2015.....	-2.216.725	-16.564.206
Værdireguleringer i året	-300.000	-2.163.150
	<u>-2.516.725</u>	<u>-18.727.356</u>
Værdiregulering 31. december 2015.....	-2.516.725	-18.727.356
	<u>3.700.000</u>	<u>27.611.250</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		<u>746,25</u>
Valutakurs, statusdag.....		<u>8,50%</u>
Afkastprocent til ejendommen		<u>8,50%</u>

8 KONTANT ANDEL AF STAMKAPITAL

100 kommanditanparter á kr. 28.680.....	2.868.000
Årets investorindbetaling.....	8.843.320
	<u>11.711.320</u>
Den hertil svarende stamkapital udgør:	
100 kommanditanparter á kr. 109.000.....	<u>10.900.000</u>
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør.....	<u>-58.416</u>

9 OVERFØRT RESULTAT

Saldo 1. januar 2015.....	-16.461.348
Årets resultat.....	<u>-1.091.532</u>
Saldo 31. december 2015.....	<u>-17.552.880</u>

10 1. PRIORITET, NORDEA EUR

	Restgæld	Valutakurs	Kursværdi
1.Prioritet Nordea EUR.....	3.868.337	746,25	28.867.465
Kortfristet del	<u>108.337</u>		<u>808.465</u>
	<u>3.760.000</u>		<u>28.059.000</u>

(Afdrag i året EUR 46.666)

11 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER

Af den langfristede gæld forfalder tDKK 808 indenfor 1 år og tDKK 877 efter 5 år.

12 ANDEN GÆLD

Revisor.....	38.000
Udenlandsk revisor.....	14.552
Advokat	179.164
Skyldige renter	303.165
Skyldige Ejendomsinvest.....	4.933
Diverse	<u>500</u>
	<u>540.314</u>

13 PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Ejendomme og likvider er pantsat til fordel for långiverne.

14 EVENTUALFORPLIGTELSER

Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med I/S Ejendomsinvest, der tidligst kan ophøre pr. 15. december 2017.