

K/S Myllymäki Retail, Finland

c/o EjendomsInvest, Hammershusgade 9, 2100 København Ø

CVR-nr. 30 36 55 26

Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for K/S Myllymäki Retail, Finland.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

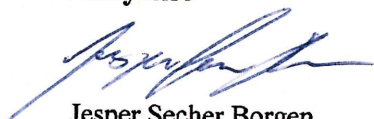
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 16. maj 2017

Bestyrelse



Jesper Secher Borgen
Formand

Henrik Andersen



Niels Anker Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Myllymäki Retail, Finland

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Myllymäki Retail, Finland for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

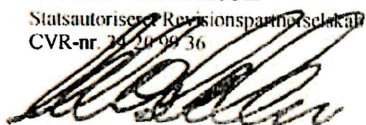
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 16. maj 2017

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 24 20 98 36



Claus Carlsen
statsautoriseret revisor



Steen K. Bager
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Myllymäki Retail, Finland c/o EjendomsInvest Hammershusgade 9 2100 København Ø
	CVR-nr.: 30 36 55 26 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Jesper Secher Borgen, Formand Henrik Andersen Niels Anker Hansen
Komplementar	ApS Komplementarselskabet Myllymäki Retail, Finland
Administrator	I/S EjendomsInvest
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmegade 45 2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsejendommen 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 ejendommen 27,5 mio. kr. Ændring af afkastkravet i opadgående retning med 0,25 % vil påvirke ejendommen med ca. 0,8 mio. kr.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 1.445 t.kr. mod 4.824 t.kr. sidste år. Årets resultat udgør -833 t.kr. mod -1.092 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Selskabet har i regnskabsåret indgået aftale om refinansiering med seniorlångiver, ligesom der er positiv udvikling omkring udlejning.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Lejeindtægter	1.444.781	4.824
Andre eksterne omkostninger	-467.565	-1.154
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-532.095	-1.293
Bruttoresultat	445.121	2.377
Andre finansielle indtægter	116.063	12
Øvrige finansielle omkostninger	-1.289.915	-2.393
Ordinært resultat	-728.731	-4
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	-103.970	-1.088
Årets resultat	-832.701	-1.092
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-832.701	-1.092
Disponeret i alt	-832.701	-1.092

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	27.507.280	27.612
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>27.507.280</u>	<u>27.612</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>27.507.280</u>	<u>27.612</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende lejere	413.410	449
Andre tilgodehavender	14.740	288
Tilgodehavende investorindbetaling	168.037	0
Periodeafgrænsningsposter	0	5
Tilgodehavender i alt	<u>596.187</u>	<u>742</u>
Likvide beholdninger	<u>165.556</u>	<u>1.637</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>761.743</u>	<u>2.379</u>
Aktiver i alt	<u>28.269.023</u>	<u>29.991</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital			
3	Kontant andel af stamkapitalen	13.541.720	11.711
4	Overført resultat	-19.161.652	-17.553
	Egenkapital i alt	-5.619.932	-5.842
Gældsforpligtelser			
5	Gæld til pengeinstitutter	29.940.283	30.774
	Deposita	718.245	721
	ApS Komplementarselskabet Myllymäki Retail, Finland	159.351	156
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>30.817.879</u>	<u>31.651</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	347.000	808
	Gældsbrief, I/S EjendomsInvest	2.082.606	2.090
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	182.931	741
	Anden gæld	458.539	543
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.071.076</u>	<u>4.182</u>
	Gældsforpligtelser i alt	33.888.955	35.833
	Passiver i alt	28.269.023	29.991

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Ejendomme, værdiregulering i året	-103.970	-2.163
Renteswap, værdiregulering i året	0	1.157
Finansiering, værdiregulering i året	<u>0</u>	<u>-82</u>
	<u>-103.970</u>	<u>-1.088</u>

Noter**2. Investeringsejendomme**

Kostpris 1. januar 2016	46.338.606	46.339
Kostpris 31. december 2016	46.338.606	46.339
Regulering til dagsværdi 1. januar 2016	-18.727.356	-16.564
Årets regulering til dagsværdi	-103.970	-2.163
Regulering til dagsværdi 31. december 2016	-18.831.326	-18.727
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	27.507.280	27.612
Ejendomsværdi EUR	3.700.000	3.700

Ved opgørelse af afkastet for den enkelte ejendom tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatsen er fastsat på baggrund af markedsniveauet. Vurderingen er foretaget af kyndige inden for ejendomsbranchen.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Afkastprocent	8,50
---------------	------

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,25 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 810 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende -5.620 t.kr. til 6.430 t.kr.

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
3. Kontant andel af stamkapitalen		
Kontant andel af stamkapitalen 1. januar 2016	11.711.320	2.868
Regulering investorindbetalinger 2015	1.606.400	0
Årets investorindbetalinger	224.000	8.843
	<u>13.541.720</u>	<u>11.711</u>
100 kommanditanparter á DKK 109.000	10.900.000	10.900
	<u>10.900.000</u>	<u>10.900</u>
Egne kommanditanparter i stk.	20	0
	<u>20</u>	<u>0</u>
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør	-56.199	-58
	<u>-56.199</u>	<u>-58</u>
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2016	-17.552.880	-16.461
Årets overførte overskud eller underskud	-832.701	-1.092
Nedskrivning af tilgodehavende indskud	-1.432.314	0
Værdiregulering, renteswap	656.243	0
	<u>-19.161.652</u>	<u>-17.553</u>
5. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	30.287.283	31.582
Heraf forfalder inden for 1 år	-347.000	-808
	<u>29.940.283</u>	<u>30.774</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	877
	<u>0</u>	<u>877</u>

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Myllymäki Retail, Finland er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov

Virksomheden har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

Gæld optaget i investeringsejendomme måles ikke til dagsværdi men til amortiseret kostpris, hvor kostprisen, som jf. overgangsbestemmelserne er fastsat til dagsværdien pr. 31. december 2015.

Dagsværdiregulering af renteswaps indregnes over egenkapitalen i modsætning til tidligere år, hvor reguleringen blev indregnet over resultatopgørelsen.

Der er som følge af anvendelsen af overgangsreglerne ikke foretaget tilpasning af sammenligningstallene.

Bortset fra ovennævnt område er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdiregulering 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 finansiel post.

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.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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 selvangivelse.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav, som er vurderet af kyndige inden for ejendomsbranchen, hvilket danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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”.

Investeringsejendomme 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.

Periodeafgrænsningsposter

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

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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris.

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