

FINSKE EJENDOMME APS
HAVNEHOLMEN 29, 1561 KØBENHAVN V
ÅRSRAPPORT
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 9. juni 2016

Jørgen Grinsted

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Finske Ejendomme ApS Havneholmen 29 1561 København V
	CVR-nr.: 32 56 38 64
	Stiftet: 31. oktober 2009
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Peter August Streuli, formand Jørgen Grinsted, næstformand
Direktion	Jørgen Grinsted
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Nordea Bank Danmark A/S Erhvervsafdeling Sønderjylland Nørregade 30 6100 Haderslev

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Finske Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den

Direktion

Jørgen Grinsted

Bestyrelse

Peter August Streuli
Formand

Jørgen Grinsted
Næstformand

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Finske Ejendomme ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi er blevet valgt med henblik på at revidere årsregnskabet for Finske Ejendomme ApS 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 dette regnskab på grundlag af udførelsen af en revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. På grund af det forhold, der er beskrevet i grundlag for manglende konklusion, har vi imidlertid ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion.

Forbehold

Grundlag for manglende konklusion

Selskabets investering i finske kapitalinteresser er indregnet i balancen med kr. 214.066. Regnskaberne for de finske kapitalinteresser er endnu ikke aflagt. Der henvises til noten oplysning om usikkerhed ved indregning og måling, hvori ledelsen har omtalt forholdet. Som følge heraf har vi ikke været i stand til at afgøre, om eventuelle justeringer er nødvendige vedrørende selskabets værdiansættelse af kapitalandele, tilgodehavender og gæld vedrørende de finske kapitalandele.

Endvidere tager vi forbehold for gæld til tilknyttede virksomheder indregnet i balancen med kr. 331.430, idet det ikke har været muligt for ledelsen at fremskaffe behørig dokumentation for posten.

Manglende konklusion

På grund af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for manglende konklusion, har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion. Vi udtrykker derfor ingen konklusion om årsregnskabet.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Som det fremgår af den manglende konklusion, har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion. Vi har ikke gennemlæst ledelsesberetningen for at konstatere, om oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet. Vi kan derfor ikke afgive en udtalelse om ledelsesberetningen.

København, den

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Dan Bøøk Malmstrøm
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er som holdingselskab for helejede datterselskaber i Finland at erhverve, drive og sælge retail-, logistik-, og kommunalt anvendte ejendomme beliggende i Finland og anden i forbindelse dermed stående virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ledelse anser årets resultat som utilfredsstillende.

Årsrapporten er påvirket af usikkerhed ved indregning og måling i relation til værdiansættelsen af kapitalandele i de finske kapitalinteresser kr. 214.066. Usikkerheden kan henføres til at 2012 regnskaberne for de underliggende finske selskaber endnu ikke er aflagt og revideret.

Det er ledelsens vurdering, at aktiverne er værdiansat forsvarligt i forhold til de forventede fremtidige pengestrømme, der forventes at tilstrømme selskabet.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Finske Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

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.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden. Merværdier i form af koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5 år.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien. Udbytte fra dattervirksomheden, der forventes vedtaget inden godkendelsen af moderselskabets årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedernes underbalance.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
BRUTTOTAB.....		-56.962	-86.710
DRIFTSRESULTAT		-56.962	-86.710
Andre finansielle omkostninger.....		-1.305	-3.773
RESULTAT FØR SKAT.....		-58.267	-90.483
Skat af årets resultat.....		0	0
ÅRETS RESULTAT		-58.267	-90.483
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-58.267	-90.483
I ALT.....		-58.267	-90.483

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....		214.066	214.066
Finansielle anlægsaktiver.....	1	214.066	214.066
ANLÆGSAKTIVER.....		214.066	214.066
Likvider.....		107.301	109.888
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		107.301	109.888
AKTIVER.....		321.367	323.954
 PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Reserve for netto opsk. efter indre værdis metode.....		130.577	130.577
Overført overskud.....		-356.945	-298.678
EGENKAPITAL.....	2	-101.368	-43.101
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		36.875	20.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		331.430	331.430
Anden gæld.....		54.430	15.625
Kortfristede gældsforpligtelser.....		422.735	367.055
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		422.735	367.055
PASSIVER.....		321.367	323.954
 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	3		

NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
--	-------------	-------------	------

Finansielle anlægsaktiver

1

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris 1. januar 2015.....	83.489
Kostpris 31. december 2015.....	83.489
Opskrivninger 1. januar 2015.....	130.577
Opskrivninger 31. december 2015.....	130.577
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	214.066

Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)

Navn og hjemsted	Stemme- og ejerandel
F.E. Invest I OY, Finland.....	100 %
F.E. Invest II OY, Finland.....	100 %
F.E. Invest III OY, Finland.....	100 %
F.E. Invest IV OY, Finland.....	100 %

Egenkapital

2

	Anpartskapital	Reserve for netto opsk. efter indre værdi- metode	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	125.000	130.577	-298.678	-43.101
Forslag til årets resultatdisponering.....			-58.267	-58.267
Egenkapital 31. december 2015.....	125.000	130.577	-356.945	-101.368

Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

3

Årsrapporten er påvirket af usikkerhed ved indregning og måling i relation til værdiansættelsen af kapitalandele i de finske kapitalinteresser kr. 214.066. Usikkerheden kan henføres til at 2012-regnskaberne for de underliggende finske selskaber endnu ikke er aflagt og revideret.

Det er ledelsens vurdering, at aktiverne er værdiansat forsvarligt i forhold til de forventede fremtidige pengestrømme, der forventes at tilstrømme selskabet.