

FINSKE EJENDOMME APS
HAVNEHOLMEN 29, 1561 KØBENHAVN V
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 14. juni 2017

Jørgen Grinsted

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Finske Ejendomme ApS
	Havneholmen 29
	1561 København V
	CVR-nr.: 32 56 38 64
	Stiftet: 31. oktober 2009
Bestyrelse	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	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 2016 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 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, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14. juni 2017

Direktion:

Jørgen Grinsted

Bestyrelse:

Peter August Streuli
Formand

Jørgen Grinsted
Næstformand

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Finske Ejendomme ApS

Manglende konklusion

Vi er blevet valgt til at revidere årsregnskabet for Finske Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

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 og selskabets likvide beholdning i Finland kr. 41.580, idet det ikke har været muligt for ledelsen at fremskaffe behørig dokumentation for posterne.

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 ansvar er at udføre en revision af årsregnskabet i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, og at afgive en revisionspåtegning. På grund af de forhold, der er beskrevet i afsnittet "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 om 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Som det fremgår af afsnittet "Grundlag for manglende konklusion", har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion om årsregnskabet. Vi afgiver derfor ikke en udtalelse om ledelsesberetningen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

København, den 14. juni 2017

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.

Udviklingen 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 begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2016 kr.	2015 kr.
BRUTTOTAB.....		-1.530	-56.962
DRIFTSRESULTAT.....		-1.530	-56.962
Andre finansielle omkostninger.....		0	-1.305
RESULTAT FØR SKAT.....		-1.530	-58.267
Skat af årets resultat.....		0	0
ÅRETS RESULTAT.....		-1.530	-58.267
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-1.530	-58.267
I ALT.....		-1.530	-58.267

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....		214.064	214.064
Finansielle anlægsaktiver.....	1	214.064	214.064
ANLÆGSAKTIVER.....		214.064	214.064
Likvider.....		105.772	107.302
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		105.772	107.302
AKTIVER.....		319.836	321.366
 PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Reserve for netto opsk. efter indre værdis metode.....		130.577	130.577
Overført overskud.....		-358.475	-356.945
EGENKAPITAL.....	2	-102.898	-101.368
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		36.875	36.875
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		331.429	331.429
Anden gæld.....		54.430	54.430
Kortfristede gældsforpligtelser.....		422.734	422.734
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		422.734	422.734
PASSIVER.....		319.836	321.366
 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	3		

NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
Finansielle anlægsaktiver			1
		Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	
Kostpris 1. januar 2016.....		83.489	
Kostpris 31. december 2016.....		83.489	
Opskrivninger 1. januar 2016.....		130.575	
Opskrivninger 31. december 2016.....		130.575	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....		214.064	

Egenkapital					2
	Anpartskapital	Reserve for netto opsk. efter indre værdi metode	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. januar 2016.....	125.000	130.577	-356.945	-101.368	
Forslag til årets resultatdisponering.....			-1.530	-1.530	
Egenkapital 31. december 2016.....	125.000	130.577	-358.475	-102.898	

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Finske Ejendomme ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen. Dagsværdien er opgjort på baggrund af handler på et aktivt marked, alternativt beregnet ved anvendelse af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller. Ved beregning af dagsværdi på investeringsejendomme er gjort anvendelse af en discounted cash flow model på baggrund af tilbagediskontering af den fremtidige indtjening. Driftsmidler er opført til dagsværdi på baggrund af indhentede valuarvurderinger, som bygger på en samlet vurdering af maskinparken.

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. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af den erhvervede virksomheds markedsposition og indtjeningsprofil samt branchemæssige forhold.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives 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, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække tilknyttede virksomheders underbalance.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.