

K/S Helsinki, Lahti Supermarked

Årsrapport for perioden

1. januar til 31. december 2015

CVR-nr. 30 17 26 71

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling, den 20 / 4 2016

dirigent Kim Sonne 

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis 6

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015 9

Balance 31. december 2015 10

Noter til årsrapporten 12

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og komplementaren har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar – 31. december 2015 for K/S Helsinki, Lahti Supermarked.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

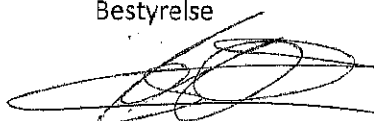
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige, ligesom årsrapporten efter vores opfattelse indeholder de oplysninger der er relevante for at bedømme selskabets økonomiske forhold. Det er derfor vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende 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 vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. marts 2016

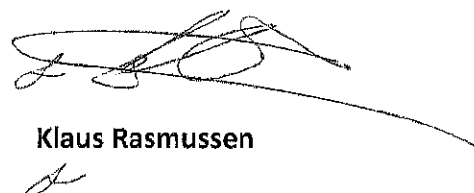
Bestyrelse



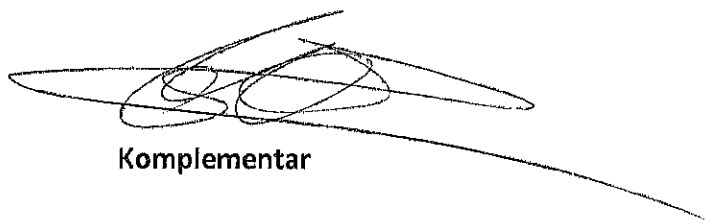
Carsten Hasselbalch
Formand



Erik Frøkjær



Klaus Rasmussen



Komplementar

ApS Komplementarselskabet Helsinki, Lahti Supermarked

Den uafhængige revisors erklæringer

Til komplementaren og kommanditisterne i K/S Helsinki, Lahti Supermarked

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Helsinki, Lahti Supermarked for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 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.

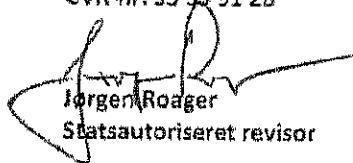
Den uafhængige revisors erklæringer - fortsat

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 30. marts 2016

Exacta Gruppen ApS
CVR-nr. 33 35 91 28



Jørgen Roager
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

K/S Helsinki, Lahti Supermarked
c/o Estate Partner A/S
Over Gaden neden Vandet 9C
1414 København K

Telefon 70 30 20 80

Telefax 33 26 71 39

CVR-nr. 30 17 26 71

Hjemsted: København

Bestyrelse

Carsten Hasselbalch, formand
Erik Frøkjær
Klaus Rasmussen

Komplementar

ApS Komplementarselskabet Helsinki, Lahti Supermarked
c/o Estate Partner A/S
Over Gaden neden Vandet 9C
1414 København K

Revisor

Exacta Gruppen
Statsautoriseret Revisionselskab
Fuglebækvej 2C, 1tv
2770 Kastrup

Bank

Nordea, Finland

Handelsbanken, Danmark

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 20 / 4 2016

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Kommanditselskabets hovedaktivitet er at eje og udleje erhvervsejendommene, der er erhvervet i 2006 og beliggende:

Ukonivenpulku 11, on plot no. 1, block 140, Kaivoksela, Vantaa, Finland og
Ankurikatu 1, Kartano, Lahti, Finland

Ejendommene er fuldt udlejet til: SOK og HOK-Elanto

Finansiering

Ejendommene er fuldt finansieret på markedsvilkår gennem Nordea Finland og LMN Finance Limited.

Økonomisk udvikling

Det regnskabsmæssige resultat for 2015 andrager et overskud på t.kr 4.563, hvorefter egenkapitalen pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 4.627. Resultatet for 2015 er positivt påvirket af værdiregulering af selskabets renteswap med t.kr. 1.128 men negativt påvirket af værdiregulering af selskabets ejendomme med t.kr. 159.

Afkastkravet for 2015 udgør 9,66 % mod 9,50 % for 2014. Afkastkravet er baseret på en ekstern vurdering af ejendommene foretaget i efteråret 2013.

Det realiserede resultat for selve udlejningen for 2015 er inden for rammerne af det aflagte budget.

Årets overskud foreslås fremført til de enkelte kommanditisters kapitalkonti.

Begivenheder indtrådt efter regnskabsåret udløb

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder, der er af betydning for kommanditselskabets økonomiske stilling pr. 31. december 2015 eller resultat for året.

Den forventede udvikling

Kommanditselskabet forventer et resultat for 2016 inden for rammerne af de aflagte budgetter.

Ejerforhold

Der er i kommanditselskabet tegnet 100 andele fordelt på 9 kommanditister.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for K/S Helsinki, Lahti Supermarked aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B virksomhed.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 eller 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs eller periodevise standardkurser, der ikke afviger væsentligt fra transaktionsdagens kurs.

Aktiver og passiver i fremmed valuta omregnes til balancedagens kurser. Såvel realiserede som urealiserede kursreguleringer medtages i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Indtægtskriterium

Indtægter i form af lejeindtægter fra udlejningsejendommen resultatføres i de perioder, de vedrører.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommene, herunder skatter og afgifter, forsikringer og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter alle omkostninger til administration af selskabet.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer og amortisering af realkreditlån.

Skat

Der er ikke indregnet skat i regnskabet, da det er de enkelte kommanditister, der er skattepligtige af deres andel af det skattepligtige resultat.

Balance

Investerings ejendomme

Ejendomme, som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved salg, betegnes som investeringsejendomme.

Investerings ejendommene værdiansættes ved første indregning til kostpris med tillæg af købs- og etableringsomkostninger. Kostprisen måles efterfølgende til dagsværdien (markedsværdien). Dagsværdien opgøres efter en afkastbaseret metode på grundlag af ejendommens driftsafkast og et af kommanditisterne fastsat afkastkrav. Ved værdiansættelse tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelsesarbejder og lejereguleringer til markedsleje.

Småanskaffelser med en kostpris på under 13 t.kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

Balance

Tilgodehavender

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

Gæld

Gæld til realkredit- og finansieringsinstitutter, herunder finansielle instrumenter der anvendes til af-dækning af renterisiko, måles til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede selskaber samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

Resultatfordeling og andel i egenkapital

Årets resultat samt balanceposter er fordelt blandt kommanditisterne i forhold til deres andel af kommanditkapitalen.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Lejeindtægter		6.445.827	6.365.665
Driftsomkostninger		187.564	195.963
Andre eksterne omkostninger	2	<u>223.718</u>	<u>258.314</u>
Driftsresultat før finansiering		6.034.545	5.911.388
Finansielle indtægter	3	1.167.954	546.278
Finansielle omkostninger	4	<u>2.480.702</u>	<u>2.701.065</u>
Finansielle omkostninger, netto		<u>-1.312.748</u>	<u>-2.154.787</u>
Resultat før værdireguleringer		4.721.797	3.756.601
Værdiregulering ejendomme	5	<u>-158.693</u>	<u>139.907</u>
Årets resultat		<u>4.563.104</u>	<u>3.896.508</u>
 Resultatdisponering			
Overført fra tidligere år		-6.435.700	-10.332.208
Årets resultat		<u>4.563.104</u>	<u>3.896.508</u>
Til disposition		<u>-1.872.596</u>	<u>-6.435.700</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-1.872.596</u>	<u>-6.435.700</u>
Fordelt		<u>-1.872.596</u>	<u>-6.435.700</u>

Balance 31. december

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>31/12-2015</u> <u>kr.</u>	<u>31/12-2014</u> <u>kr.</u>
Investeringsjendomme		<u>62.500.000</u>	<u>62.500.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	5	<u>62.500.000</u>	<u>62.500.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>62.500.000</u>	<u>62.500.000</u>
Andre tilgodehavender		<u>14.860</u>	<u>14.823</u>
Tilgodehavender i alt		<u>14.860</u>	<u>14.823</u>
Likvide beholdninger		<u>1.028.552</u>	<u>679.859</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.043.412</u>	<u>694.682</u>
Aktiver i alt		<u><u>63.543.412</u></u>	<u><u>63.194.682</u></u>

Balance 31. december

Passiver

	Note	31/12-2015 kr.	31/12-2014 kr.
Stamkapital		26.000.000	26.000.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		-19.500.000	-19.500.000
		<u>6.500.000</u>	<u>6.500.000</u>
Overført resultat		-1.872.596	-6.435.700
Egenkapital i alt	6	<u>4.627.404</u>	<u>64.300</u>
Prioritetsgæld	7	51.947.561	55.731.041
Gæld til tilknyttede virksomhed		234.607	218.598
		<u>52.182.168</u>	<u>55.949.639</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt			
Kortfristede del af prioritetsgæld	7	3.853.459	3.688.370
Nordea, renteswap		1.626.161	2.747.276
Periodiseafgrænsningsposter		290.426	302.366
Anden gæld	8	963.794	442.731
		<u>6.733.840</u>	<u>7.180.743</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt			
		<u>58.916.008</u>	<u>63.130.382</u>
Gældsforpligtelser i alt			
		<u>63.543.412</u>	<u>63.194.682</u>
Passiver i alt			
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	9		
Ejerforhold	10		

NOTER

Note 1 - Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Den negative udvikling på finans- og ejendomsmarkederne medfører, at der fortsat er større end normal usikkerhed knyttet til værdiansættelsen af aktiver.

Værdiansættelse af ejendomme

Vurderingen af ejendommenes dagsværdi er foretaget på baggrund af ejendommenes normal budget for det kommende år, indeholdende lejeindtægt samt omkostninger til administration. Afkastkravet der er lagt til grund ved fastsættelsen af ejendommenes dagsværdi udgør ca. 9,70 % og fastsættes årligt af selskabets ledelse på baggrund af udviklingen i markedsforhold og ejendomstype mv.

Selskabet fik i efteråret 2013 en ekstern vurdering af ejendommene. Vurderingen viste en værdi svarende til værdien i regnskabet.

Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommene er udtryk for gældende markedsniveau.

Ændring i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendommene, vil have en direkte indflydelse på værdiansættelsen af ejendommene. Der henvises til note 5 for følsomhedsregninger på ejendommenes dagsværdi ved ændringer i afkastkravet.

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er opgørelse af ejendommenes dagsværdi og finansielle risici, som generelt er påvirket af usikkerhederne, der er på ejendoms- og finansmarkederne.

Eftersom det er vanskeligt at forudse de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, må det forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med måling af ejendommenes dagsværdi.

Likviditet

Selskabets finansielle risici knytter sig primært til finansiering af selskabets ejendomme og dermed til risikoen for renteændringer mv., samt investorerens mulighed for at honorere indbetalingsforpligtelser i takt med at de forfalder.

NOTER

	2015	2014
	kr.	kr.
Note 2 - Andre eksterne omkostninger		
Selskabsadministration	129.559	126.697
Revisionshonorar	31.250	30.000
Revisionshonorar, regulering 2014	1.239	3.650
Revisor, andre ydelser	7.500	10.625
Revisionshonorar, Finland	19.589	68.980
Advokat	31.529	0
Vurdering af ejendomme	0	14.887
Gebyrer mv.	3.052	3.475
	223.718	258.314
Note 3 - Finansielle indtægter		
Renter af bankindestående	0	0
Realiseret valutakursgevinst	32.308	0
Urealiseret valutakursgevinst	7.555	1.310
Værdiregulering renteswap	1.128.091	544.968
	1.167.954	546.278
Note 4 - Finansielle omkostninger		
Nordea, Finland	1.657.852	1.731.168
LMN Finance Limited	793.828	934.251
Renteudgifter komplementar	22.163	20.123
Andre renter	6.859	15.523
	2.480.702	2.701.065

NOTER

	31/12-2015	31/12-2014
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Note 5 - Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum primo	83.263.156	83.263.156
Tilgang i året	0	0
Afgang i året	0	0
Anskaffelsessum ultimo	<u>83.263.156</u>	<u>83.263.156</u>
Valutakursreguleringer primo	-106.411	33.496
Valutakursreguleringer i året	158.693	-139.907
Valutakursreguleringer i alt	<u>52.282</u>	<u>-106.411</u>
Værdireguleringer primo	-20.656.745	-20.796.652
Årets værdiregulering	-158.693	139.907
Værdiregulering, ultimo	<u>-20.815.438</u>	<u>-20.656.745</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>62.500.000</u>	<u>62.500.000</u>
Ejendommenes afkast i %	<u>9,66%</u>	<u>9,50%</u>
<u>Følsomhedsberegninger:</u>	<u>Afkast 9,20 %</u>	<u>Afkast 10,70 %</u>
Ejendommenes værdi	<u>t.kr. 65.593</u>	<u>t.kr. 59.398</u>
Stigning / fald	<u>t.kr. 3.093</u>	<u>t.kr. - 6.102</u>

NOTER

	31/12-2015	31/12-2014
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Note 6 - Egenkapital		
Stamkapitalen udgør 100 andele à DKK 260.000		
i alt DKK 26.000.000	26.000.000	26.000.000
Kontant indbetalt	<u>6.625.000</u>	<u>6.625.000</u>
Ikke indbetalt del af stamkapital	<u>19.375.000</u>	<u>19.375.000</u>
Kapitalindskud	6.625.000	6.625.000
Kontant indskud i året	<u>0</u>	<u>0</u>
Kontant indskud i alt	<u>6.625.000</u>	<u>6.625.000</u>
Heraf anvendt til kapital i komplementarselskal	-125.000	-125.000
Kontant indskud ultimo	<u>6.500.000</u>	<u>6.500.000</u>
Overført fra tidligere år	-6.435.700	-10.332.208
Overført af årets resultat	<u>4.563.104</u>	<u>3.896.508</u>
Overført resultat i alt	<u>-1.872.596</u>	<u>-6.435.700</u>
Egenkapital i alt	<u>4.627.404</u>	<u>64.300</u>
Note 7 - Prioritetsgæld		
Nordea	44.951.115	46.908.823
LMN Finance Limited	<u>10.849.905</u>	<u>12.510.587</u>
	<u>55.801.020</u>	<u>59.419.410</u>
Kort gæld	3.853.459	3.688.369
Langfristet gæld	<u>51.947.561</u>	<u>55.731.041</u>
	<u>55.801.020</u>	<u>59.419.410</u>

Heraf forfalder t.kr. 679 efter 5 år

NOTER

	31/12-2015	31/12-2014
Note 8 - Anden gæld	kr.	kr.
Revision	31.250	30.000
Finsk moms	117.519	294.524
Estatepartner A/S	135.284	118.207
Estatepartner Forvaltning ApS	679.741	0
	<u>963.794</u>	<u>442.731</u>

Note 9 - Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Resthæftelsen er overfor långiver maksimeret til t.DKK 150 pr. andel.

Selskabet har indgået administrationsaftale med Estatepartner Forvaltning ApS for en periode på 1 år med et årligt honorar på p.t. t.kr. 132.

Note 10 - Ejerforhold

Der er i kommanditselskabet tegnet 100 andele fordelt på 9 kommanditister