

K/S Lahti & Kuopio

c/o InvestorService A/S
Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2015

(9. regnskabsår)

CVR nr. 30 17 48 28

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 3. maj 2016

Pia Elsborg

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december 2015 - Aktiver	10
Balance pr. 31. december 2015 - Passiver	11
Noter til årsrapporten	12 - 15

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapport for 2015 for K/S Lahti & Kuopio.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultatet.

Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. maj 2016

I bestyrelsen:

Peter Henrik Krebs (formand)

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Lahti & Kuopio

Påtegning på årsregnskab

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Lahti & Kuopio for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet aflægges 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 for 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 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 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion skal vi henvise til omtalen i note 1 om "selskabets finansiering", hvori ledelsen redegør for den usikkerhed, der er forbundet med selskabets finansieringsforhold.

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 3. maj 2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33963556

Thomas Hermann
Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet K/S Lahti & Kuopio
c/o InvestorService A/S
Amaliegade 27
1256 København K

CVR-nr.: 30 17 48 28
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015

Komplementar Lahti & Kuopio, 2007 ApS

Bestyrelse Peter Henrik Krebs (formand)

Selskabsadm. InvestorService A/S
Amaliegade 27
1256 København K

Revision Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S
CVR-nr.: 33963556

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af selskabets retailejendomme beliggende i henholdsvis Lahti og Kuopio, Finland.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat ekskl. dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk 669. Efter regulering af ejendom og gæld til dagsværdi (nettoindtægt på t.dkk 2.246) udviser årets resultat et overskud på t.dkk 2.915.

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk -1.015. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 25.046.

Usikkerhed ved indregning og måling

Med hensyn til usikkerhed ved indregning og måling af selskabets aktiver og passiver henvises til note 1 i årsrapporten.

Selskabets finansiering

I relation til usikkerhed vedrørende selskabets finansiering henvises ligeledes til omtalen i note 1.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår i forlængelse af resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Lahti & Kuopio for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedsagen som følger:

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.

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.

Transaktioner i fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta - herunder lejeindtægterne - omregnes med anvendelse af dagskurs.

Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta måles til statusdagens kurs på EUR 746,25 (744,36 pr. 31/12 2014).

Såvel realiserede som urealiserede kursgevinster/-tab føres i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt med de tilpasninger som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som periodiseret leje.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikring og vedligeholdelse, i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af lejer.

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

Finansiering

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt kursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger samt kurstab.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

BALANCEN

Anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi fastsat på baggrund af markedsforholdene på balancedagen. Opgørelsen af dagsværdi foretages af ledelsen i samarbejde med rådgivere i ejendomsbranchen.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Gældsforpligtelser

De med investeringsejendommen forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi. Dagsværdien beregnes som nominel restgæld tillagt den tilbagediskonterede sum af forskelsrenter i fastrenteperioden. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedsrenten på statusdagen og renten for fastrenteperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2015 - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 dkk</u>	<u>2014 dkk</u>
Lejeindtægter		4.327.246	4.647.604
Driftsomkostninger	2	<u>-132.152</u>	<u>-233.547</u>
Nettoleje		4.195.094	4.414.057
Administrationsomkostninger	3	<u>-236.817</u>	<u>-223.729</u>
Resultat før finansielle poster		3.958.277	4.190.328
Finansielle indtægter	4	20	11.214
Finansielle omkostninger	5	<u>-3.289.170</u>	<u>-3.266.319</u>
Resultat før dagsværdiregulering m.v.		669.127	935.223
Værdireguleringer	6	<u>2.246.142</u>	<u>2.068.514</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>2.915.269</u>	<u>3.003.737</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>2.915.269</u>	<u>3.003.737</u>
		<u>2.915.269</u>	<u>3.003.737</u>

BALANCE PR. 31. december 2015

AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	7	54.991.162	54.144.746
Materielle anlægsaktiver i alt		54.991.162	54.144.746
ANLÆGSAKTIVER I ALT		54.991.162	54.144.746
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	8	37.208	48.355
Tilgodehavender i alt		37.208	48.355
Likvide beholdninger		1.206.501	1.391.314
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		1.243.709	1.439.669
AKTIVER I ALT		56.234.871	55.584.415

BALANCE PR. 31. december 2015

PASSIVER

	Note	31.12.2015 dkk	31.12.2014 dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 45.000.000.			
Kontant andel af stamkapital	9	12.044.246	11.811.686
Overført resultat	9	-13.059.680	-15.919.135
EGENKAPITAL I ALT		-1.015.434	-4.107.449
Gældsforpligtelser			
Langfristet gæld			
Prioritetsgæld, Raiffeisen-Leasing Bank AG	10	48.285.002	50.640.689
Lån, Landic Investment A/S under konkurs	11	0	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		48.285.002	50.640.689
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Raiffeisen-Leasing Bank AG	10	862.575	614.596
Lån, Landic Investment A/S under konkurs	11	7.003.354	7.258.021
Anden gæld	12	1.099.374	1.178.558
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		8.965.303	9.051.175
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		57.250.305	59.691.864
PASSIVER I ALT		56.234.871	55.584.415
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	13		

NOTER

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter, samt erfaring med ejendommens omkostninger. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer eller indhentede statistikker.

For ejendomme der værdiansættes efter en afkastberegning vil en ændring i renten påvirke afkastkravet, som markedet måtte have til ejendommene og dermed have en afsmittende effekt på ejendommens værdi. Afkastsatsen er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed.

Selskabets finansiering

Tilsagnsperioden på 2. prioritetslånet udløb ultimo 2015. Der pågår forhandlinger om at tilsagnsperioden forlænges, hvilket forventes at falde på plads i løbet af 2016. Ledelsen aflægger som følge heraf årsregnskabet som going concern.

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
2 Driftsomkostninger		
Forsikring	12.473	46.376
Grundskyld	54.312	44.998
Ejendomsadministration	147.757	142.173
Ejendomsudviklingsomkostninger	120.523	0
Egen andel af fællesudgifter, regulering tidligere år	-202.913	0
	<hr/>	<hr/>
Driftsomkostninger i alt	132.152	233.547
	<hr/>	<hr/>
3 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministration	179.822	175.436
Konsulentonorar, finsk skat	18.283	0
Advokathonorar	0	8.400
Revisor, DK	19.000	18.500
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	4.249
Diverse omkostninger	16.493	17.144
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	236.817	223.729
	<hr/>	<hr/>
4 Finansielle indtægter		
Renter, investor	20	11.214
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	20	11.214
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015 dkk	2014 dkk
5 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Raiffeisen-Leasing Bank AG	2.777.569	2.703.485
Renter, Landic Investment A/S under konkurs	492.433	521.346
Renter, komplementarselskab	9.055	8.848
Renter, øvrige	3.626	30.605
Kurstab, valuta	6.487	2.035
Finansielle omkostninger i alt	3.289.170	3.266.319
6 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	707.142	-13.778
Regulering ejendom, valutakursrelateret, jf. note 7	139.274	-121.476
Regulering prioritetsgæld, renteværdirelateret, jf. note 10	1.525.434	2.088.469
Regulering prioritetsgæld, valutakursrelateret, jf. note 10	-125.708	115.299
Værdireguleringer i alt	2.246.142	2.068.514
7 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	68.623.172	68.623.172
Anskaffelsessum, ultimo	68.623.172	68.623.172
Anskaffelsessum, ultimo, EUR	9.203.011	9.203.011
Regulering til dagsværdi, primo	-14.478.426	-14.343.172
Årets regulering, afkastrelateret	707.142	-13.778
Årets regulering, valutakursrelateret	139.274	-121.476
Regulering til dagsværdi, ultimo	-13.632.010	-14.478.426
Dagsværdi, ultimo	54.991.162	54.144.746
Dagsværdi, ultimo, EUR	7.369.000	7.274.000
Afkastkrav	7,50%	7,50%
Vurderingen af afkastkravet bygger på information om den generelle regionale udvikling i afkastkrav, samt relevante lokale forhold for den pågældende ejendomstype.		
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,5%	51.554.214	50.760.699
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,5%	58.919.102	58.012.228
8 Tilgodehavender		
Tilgodehavende dansk moms	22.479	23.354
Tilgodehavende investorer	14.729	25.001
Tilgodehavender i alt	37.208	48.355

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
9 Egenkapital		
Stamkapital udgør:		
450 kommanditanparter á kr. 100.000	45.000.000	45.000.000
Kontant indbetalt andel af stamkapital udgør:		
450 kommanditanparter á kr. 26.248, primo	11.811.686	11.462.846
Ændring i året	232.560	348.840
450 kommanditanparter á kr. 26.765, ultimo	12.044.246	11.811.686
Resthæftelse i alt, før egne og misligholdte anparter	32.955.754	33.188.314
Resthæftelse, egne og misligholdte anparter	7.909.381	7.965.195
Resthæftelse i alt, efter egne og misligholdte anparter	25.046.373	25.223.119
Pr. anpart	73.235	73.752
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-15.919.135	-18.825.857
Hensat til tab på investortilgodehavende		-48.178
Hensat til tab på egne anparter	-55.814	-48.837
Overført af årets resultat	2.915.269	3.003.737
Overført resultat, ultimo	-13.059.680	-15.919.135
Egenkapital i alt	-1.015.434	-4.107.449
Kommanditselskabet ejer 108 egne kommanditanparter, hvoraf 45 er tilbagetaget mod vederlag fra en investor.		
10 Prioritetsgæld, Raiffeisen-Leasing Bank AG		
Raiffeisen-Leasing Bank AG, til optagelseskurs	45.002.939	45.710.921
Prioritetsgæld, Raiffeisen-Leasing Bank AG, nominelt EUR	6.035.317	6.130.264
Værdiregulering, primo	5.544.364	7.748.132
Årets værdiregulering, renteværdirelateret	-1.525.434	-2.088.469
Årets værdiregulering, valutakursrelateret	125.708	-115.299
Værdiregulering, ultimo	4.144.638	5.544.364
Dagværdi, ultimo	49.147.577	51.255.285
Dagværdi, ultimo, EUR	6.585.940	6.885.819
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	48.285.002	50.640.689
Langfristet del, i alt	48.285.002	50.640.689
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	862.575	614.596

NOTER

	2015 dkk	2014 dkk
	<hr/>	<hr/>
11 Lån, Landic Investment A/S under konkurs		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del, i alt	0	0
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	7.003.354	7.258.021
	<hr/>	<hr/>
12 Anden gæld		
Mellemregning med Lahti & Kuopio, 2007 ApS	128.304	126.828
Skyldige renter	783.187	733.705
Skyldig moms, Finland	142.300	163.555
Skyldige omkostninger	45.583	154.470
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	1.099.374	1.178.558
	<hr/>	<hr/>
13 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		

Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 54.991 er stillet til sikkerhed for selskabets prioritetsgæld.

Andre forpligtelser

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapport og noter.