

K/S Lahti & Kuopio

c/o InvestorService A/S
Bredgade 34 A
1260 København K

Årsrapport for 2019

(13. regnskabsår)

CVR nr. 30174828

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 24. marts 2020

Pia Elsborg

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december 2019 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2019 - Passiver	13
Noter til årsrapporten	14 - 17

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapport for 2019 for K/S Lahti & Kuopio.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi 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 vores 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 24. marts 2020

I bestyrelsen:

Thomas Lehmann Heintzelmann (formand)

Klaus T. W. Lund

Peter Henrik Krebs

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGING

Til kapitalejerne i K/S Lahti & Kuopio

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Lahti & Kuopio for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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 for 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

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 bl.a. 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

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.

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 24. marts 2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Thomas Hermann
Statsautoriseret revisor
mne26740

Morten Almtoft Lund
Statsautoriseret revisor
mne41365

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet K/S Lahti & Kuopio
c/o InvestorService A/S
Bredgade 34 A
1260 København K

CVR-nr.: 30174828
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2019 - 31. december 2019

Komplementar Lahti & Kuopio, 2007 ApS

Bestyrelse Thomas Lehmann Heintzelmann (formand)
Klaus T. W. Lund
Peter Henrik Krebs

Selskabsadm. InvestorService A/S
Bredgade 34 A
1260 København K

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

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 2.096.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto t.dkk 1.584.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 3.681.

Egenkapital pr. 31. december 2019

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2019 udgør t.dkk 17.749.

Kommanditselskabet ejer 108 (24%) egne anparter i selskabet.

Usikkerhed ved indregning og måling

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

Hændelser efter regnskabsårets udløb

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Lahti & Kuopio for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedtræk 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 746,97 (746,73 pr. 31/12 2018).

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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

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.

Dagsværdien for investeringsejendom er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for et normalår sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i vurderet normalår. Der er i det vurderede normalår taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger og vedligeholdelse. Driftsresultatet af normalåret divideres med det skønnede afkastkrav, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2019 - 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> dkk	<u>2018</u> dkk
Lejeindtægter		4.061.856	4.373.760
Driftsomkostninger	2	-487.413	-342.130
Nettoleje		3.574.443	4.031.630
Administrationsomkostninger	3	-405.429	-658.969
Resultat før finansielle poster		3.169.014	3.372.661
Finansielle indtægter	4	8	474.031
Finansielle omkostninger	5	-1.072.666	-2.117.215
Resultat før værdiregulering		2.096.356	1.729.477
Værdireguleringer	6	1.584.185	-771.941
ÅRETS RESULTAT		3.680.541	957.536
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		3.680.541	957.536
		3.680.541	957.536

BALANCE PR. 31. december 2019

AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>31.12.2019</u> dkk	<u>31.12.2018</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	7	57.994.751	56.400.517
Materielle anlægsaktiver i alt		57.994.751	56.400.517
ANLÆGSAKTIVER I ALT		57.994.751	56.400.517
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	8	25.061	49.206
Tilgodehavender i alt		25.061	49.206
Likvide beholdninger		1.305.689	1.494.125
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		1.330.750	1.543.331
AKTIVER I ALT		59.325.501	57.943.848

BALANCE PR. 31. december 2019

PASSIVER

	Note	31.12.2019 dkk	31.12.2018 dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 45.000.000.			
Kontant andel af stamkapital	9	20.808.707	20.808.707
Overført resultat	9	-3.059.401	-6.739.942
EGENKAPITAL I ALT		17.749.306	14.068.765
Gældsforpligtelser			
Langfristet gæld			
Prioritetsgæld, Raiffeisen Bank International AG	10	38.358.924	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		38.358.924	0
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Raiffeisen Bank International AG	10	2.539.698	43.043.531
Anden gæld	11	677.573	831.552
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.217.271	43.875.083
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		41.576.195	43.875.083
PASSIVER I ALT		59.325.501	57.943.848
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleforhold	12		
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 ejendommenes fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommenes afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter, samt erfaring med ejendommenes 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.

	2019 dkk	2018 dkk
2 Driftsomkostninger		
Forsikring	15.117	14.626
Ejendomsskat	35.800	39.906
Ejendomsadministration	166.684	154.009
Udlejningsomkostninger	199.353	102.013
Omkostninger til vurdering af ejendom	37.349	30.093
Vedligeholdelse	33.110	1.483
	487.413	342.130
3 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministration	198.490	193.649
Konsulenthonorar, Habro	40.000	350.000
Konsulenthonorar, finsk skat	22.857	17.922
Advokathonorar	0	57.821
Revisor, DK	20.000	20.000
Regnskabsudarbejdelse	2.500	2.500
Bestyrelseshonorar	100.000	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Habro, genbekræftelse af resthæftelse	1.000	0
Diverse omkostninger	17.363	13.858
	405.429	658.969
4 Finansielle indtægter		
Kursregulering	0	474.023
Renter, øvrige	8	8
	8	474.031

NOTER

	<u>2019</u> <u>dkk</u>	<u>2018</u> <u>dkk</u>
5 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Raiffeisen Bank International AG	1.059.555	1.892.324
Renter, Landic Investment A/S under konkurs	0	214.068
Renter, komplementarselskab	9.192	9.142
Renter, øvrige	570	243
Kurstab, valuta	3.349	1.438
	<u>1.072.666</u>	<u>2.117.215</u>
6 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	1.575.600	-811.494
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 7	18.634	169.187
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10	-10.049	-129.634
	<u>1.584.185</u>	<u>-771.941</u>
7 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	<u>68.623.172</u>	<u>68.623.172</u>
Anskaffelsessum, ultimo	<u>68.623.172</u>	<u>68.623.172</u>
Anskaffelsessum, ultimo, EUR	<u>9.203.011</u>	<u>9.203.011</u>
Regulering til dagsværdi, primo	-12.222.655	-11.580.348
Årets regulering, afkastrelateret	1.575.600	-811.494
Årets regulering, kursrelateret	18.634	169.187
	<u>-10.628.421</u>	<u>-12.222.655</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	<u>-10.628.421</u>	<u>-12.222.655</u>
Dagsværdi, ultimo	<u>57.994.751</u>	<u>56.400.517</u>
Dagsværdi, ultimo, EUR	<u>7.764.000</u>	<u>7.553.000</u>
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, EUR	586.954	580.747
Driftsomkostninger, EUR	-24.102	-30.519
Fradrag, lejerabatter, EUR	0	-38.033
Afkastkrav	7,25%	7,25%
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,5%	<u>54.253.154</u>	<u>52.761.774</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,5%	<u>62.290.658</u>	<u>60.578.333</u>

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

NOTER

	<u>2019</u> <u>dkk</u>	<u>2018</u> <u>dkk</u>
8 Tilgodehavender		
Tilgodehavende dansk moms	25.061	49.206
Tilgodehavender i alt	25.061	49.206
9 Egenkapital		
Stamkapital udgør:		
450 kommanditanparter á kr. 100.000, ultimo	45.000.000	45.000.000
Kontant indbetalt andel af stamkapital udgør:		
450 kommanditanparter á kr. 46.242, primo	20.808.707	12.509.366
Ændring i året	0	8.299.341
450 kommanditanparter á kr. 46.242, ultimo	20.808.707	20.808.707
Resthæftelse i alt, før egne anparter	24.191.293	24.191.293
Resthæftelse, egne anparter	5.805.910	5.805.910
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	18.385.383	18.385.383
Pr. anpart	53.758	53.758
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-6.739.942	-5.705.636
Hensat til tab på egne anparter	0	-1.991.842
Overført af årets resultat	3.680.541	957.536
Overført resultat, ultimo	-3.059.401	-6.739.942
Egenkapital i alt	17.749.306	14.068.765

Kommanditselskabet ejer 108 (24%) egne anparter i selskabet.

NOTER

	2019 dkk	2018 dkk
10 Prioritetsgæld, Raiffeisen Bank International AG		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	40.826.893	42.981.851
Prioritetsgæld, nominelt, EUR	5.475.270	5.764.270
Kursregulering, primo	61.680	-67.954
Årets kursregulering	10.049	129.634
Kursregulering, ultimo	71.729	61.680
Kursværdi, ultimo	40.898.622	43.043.531
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	38.358.924	0
Langfristet del, i alt	38.358.924	0
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	2.539.698	43.043.531
11 Anden gæld		
Mellemregning med Lahti & Kuopio, 2007 ApS	131.760	131.048
Skyldige renter	235.167	247.500
Skyldig moms, Finland	167.454	162.782
Skyldige omkostninger	143.192	290.222
Anden gæld i alt	677.573	831.552
12 Personaleforhold		
Der har ikke været ansatte i årets løb.		
13 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 57.995 samt den ikke indbetalte andel af stamkapital 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.		