

K/S Lahti, Finland

c/o Habro Fund Management a/s
Bredgade 34 A
1260 København K

Årsrapport for 2017

(15. regnskabsår)

CVR nr. 26917476

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 18. april 2018

Ditte Kjærgaard

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december 2017 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2017 - Passiver	13
Noter til årsrapporten	14 - 18

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapport for 2017 for K/S Lahti, Finland.

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.

Det er bestyrelsens opfattelse, at selskabet opfylder betingelserne for at kunne fravælge revision. Det indstilles derfor til generalforsamlingen, at revisionen for år 2018 fravælges.

København, den 18. april 2018

I bestyrelsen:

Kim Sejer Sørensen (formand)

Niels Christian Leth Nielsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Lahti, Finland

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Lahti, Finland for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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 fejl-information, 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugere 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 18. april 2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Thomas Hermann

Statsautoriseret revisor

mne26740

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Lahti, Finland c/o Habro Fund Management a/s Bredgade 34 A 1260 København K
	CVR-nr.: 26917476 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar 2017 - 31. december 2017
Komplementar	Lahti, Finland, 2003 ApS
Bestyrelse	Kim Sejer Sørensen (formand) Niels Christian Leth Nielsen
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 var udlejning af selskabets ejendom beliggende i et retailområde i den finske by Lahti ca. 100 km nord for hovedstaden Helsinki.

Ejendommen er solgt i juli 2017.

Selskabet forventes likvideret i 2018.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -4.781.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk -1.312.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 6.093.

Egenkapital pr. 31. december 2017

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2017 udgør t.dkk 1.157.

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, Finland for 2017 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 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

Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta måles til statusdagens kurs på EUR 744,49 (743,44 pr. 31/12 2016).

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

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet artopdelt 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.

Skat

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles til dagsværdi.

Ejendommens dagsværdi var i 2016 fastsat på grundlag af den forventede salgspris. Ejendommen er solgt i juli 2017.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2017 - 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 dkk</u>	<u>2016 dkk</u>
Lejeindtægter	1	0	3.068.956
Driftsomkostninger	2	-1.166.095	-569.885
Nettoleje		-1.166.095	2.499.071
Administrationsomkostninger	3	-2.257.669	-640.823
Resultat før finansielle poster		-3.423.764	1.858.248
Finansielle indtægter	4	145.993	2.769
Finansielle omkostninger	5	-1.503.411	-2.865.107
Resultat før værdiregulering		-4.781.182	-1.004.090
Værdireguleringer	6	-1.312.270	-325.099
ÅRETS RESULTAT		-6.093.452	-1.329.189
 Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-6.093.452	-1.329.189
		-6.093.452	-1.329.189

BALANCE PR. 31. december 2017

AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>31.12.2017</u> dkk	<u>31.12.2016</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	7	<u>0</u>	<u>77.746.829</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>0</u>	<u>77.746.829</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>0</u>	<u>77.746.829</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	8	<u>1.687.281</u>	<u>894.712</u>
Tilgodehavender i alt		<u>1.687.281</u>	<u>894.712</u>
Likvide beholdninger		<u>1.999.593</u>	<u>1.332.614</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>3.686.874</u>	<u>2.227.326</u>
AKTIVER I ALT		<u>3.686.874</u>	<u>79.974.155</u>

BALANCE PR. 31. december 2017**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2017 dkk</u>	<u>31.12.2016 dkk</u>
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 12.500.000.			
Kontant andel af stamkapital	9	0	12.500.000
Overført resultat	9	1.157.280	7.250.732
		<u>1.157.280</u>	<u>19.750.732</u>
EGENKAPITAL I ALT			
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Deutsche Pfandbriefbank	10	0	0
Prioritetsgæld, SparNord	11	0	10.426.498
		<u>0</u>	<u>10.426.498</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt			
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Deutsche Pfandbriefbank	10	0	36.746.752
Prioritetsgæld, SparNord	11	0	2.731.809
Bankgæld, SparNord		0	5.332.545
Anden gæld	12	2.529.594	4.985.819
		<u>2.529.594</u>	<u>49.796.925</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt			
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT			
		<u>2.529.594</u>	<u>60.223.423</u>
PASSIVER I ALT			
		<u>3.686.874</u>	<u>79.974.155</u>
Personaleforhold	13		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	14		

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter	0	3.062.003
Andre indtægter	0	6.953
	<hr/>	<hr/>
Lejeindtægter i alt	0	3.068.956
	<hr/>	<hr/>
2 Driftsomkostninger		
Ejendomsadministrationsomkostninger	158.032	153.223
Omkostninger vedr. ombygning, solgt ejendom	1.046.386	0
Selskabets andel af fællesomkostninger	-38.323	416.662
	<hr/>	<hr/>
Driftsomkostninger i alt	1.166.095	569.885
	<hr/>	<hr/>
3 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministration	208.897	232.650
Vurderingshonorar	0	16.594
Advokathonorar	97.349	221.091
Revisor, Danmark	19.500	19.000
Regnskabshonorar	2.500	2.500
Skatteassistance, Finland	34.098	17.843
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Bestyrelseshonorar	200.000	100.000
Konsulentassistance	211.593	0
Omkostninger vedr. salg af ejendom	1.429.483	0
Rejseomkostninger	19.531	0
Diverse omkostninger	31.499	27.926
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	2.257.669	640.823
	<hr/>	<hr/>
4 Finansielle indtægter		
Renter, bank	0	2.769
Renter, investorer	10	0
Renter, øvrige	300	0
Kursgevinst, valuta	145.683	0
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	145.993	2.769
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
5 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Deutsche Pfandbriefbank	846.042	1.344.425
Renter, prioritetsgæld, SparNord	472.823	1.302.643
Renter, bankgæld, SparNord	149.361	183.961
Renter, komplementarselskab	11.752	11.108
Renter, øvrige	17.265	14.539
Renter, ej fradragsberettigede	6.168	0
Kurstab, valuta	0	8.431
	1.503.411	2.865.107
6 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret	-1.363.832	-254.166
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 7	226.763	-259.530
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10-11	-175.201	188.597
	-1.312.270	-325.099
7 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	84.887.918	75.804.768
Årets til- / afgang	-84.887.918	9.083.150
	0	84.887.918
Anskaffelsessum, ultimo, EUR	0	10.165.986
	-7.141.089	-6.627.393
Regulering til dagsværdi, primo	-7.141.089	-6.627.393
Årets regulering, afkastrelateret	6.914.326	-254.166
Årets regulering, kursrelateret	226.763	-259.530
	0	-7.141.089
Regulering til dagsværdi, ultimo	0	-7.141.089
	0	77.746.829
Dagsværdi, ultimo	0	77.746.829
Dagsværdi, ultimo, EUR	0	10.457.714

Ejendommens dagsværdi var i 2016 fastsat på grundlag af den forventede salgpris. Ejendommen er solgt i juli 2017.

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
8 Tilgodehavender		
Tilgodehavende, advokat klientkonto	1.661.169	0
Tilgodehavende moms, Finland	0	868.456
Tilgodehavende moms, Danmark	26.112	26.256
	<u>1.687.281</u>	<u>894.712</u>
Tilgodehavender i alt		
9 Egenkapital		
Stamkapital udgør:		
200 kommanditanparter á kr. 62.500, primo	12.500.000	10.000.000
Ændring i året	0	2.500.000
	<u>12.500.000</u>	<u>12.500.000</u>
200 kommanditanparter á kr. 62.500, ultimo	12.500.000	12.500.000
	<u>12.500.000</u>	<u>10.000.000</u>
Kontant indbetalt andel af stamkapital udgør:		
200 kommanditanparter á kr. 62.500, primo	12.500.000	10.000.000
Ændring i året	-12.500.000	2.500.000
	<u>0</u>	<u>12.500.000</u>
200 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	12.500.000
	<u>12.500.000</u>	<u>0</u>
Resthæftelse i alt		
Pr. anpart	62.500	0
	<u>62.500</u>	<u>0</u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	7.250.732	8.779.797
Hensat til tab på tilgodehavende, investorer	0	-199.876
Overført af årets resultat	-6.093.452	-1.329.189
	<u>1.157.280</u>	<u>7.250.732</u>
Overført resultat, ultimo	1.157.280	7.250.732
	<u>1.157.280</u>	<u>19.750.732</u>
Egenkapital i alt		

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
10 Prioritetsgæld, Deutsche Pfandbriefbank		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	0	36.875.759
Prioritetsgæld, nominelt EUR	0	4.942.800
Kursregulering, primo	-129.007	9.886
Årets kursregulering	129.007	-138.893
Kursregulering, ultimo	0	-129.007
Kursværdi, ultimo	0	36.746.752
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
Langfristet del, i alt	0	0
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	36.746.752
11 Prioritetsgæld, SparNord		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	0	13.204.501
Prioritetsgæld, nominelt EUR	0	1.769.922
Kursregulering, primo	-46.194	3.510
Årets kursregulering	46.194	-49.704
Kursregulering, ultimo	0	-46.194
Kursværdi, ultimo	0	13.158.307
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	4.217.802
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	6.208.696
Langfristet del, i alt	0	10.426.498
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	2.731.809

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
12 Anden gæld		
Mellemregning med Lahti, Finland, 2003 ApS	168.452	159.225
Gæld til investorer	0	50.000
Skyldigt fællesregnskab	0	283.180
Skyldige omkostninger	2.361.142	4.493.414
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	2.529.594	4.985.819
	<hr/>	<hr/>

13 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

14 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

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.