

## **K/S Lahti, Finland**

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

### **Årsrapport for 2014**

(12. regnskabsår)

CVR nr. 26 91 74 76

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den     /     2015

---

dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december 2014 - Aktiver	10
Balance pr. 31. december 2014 - Passiver	11
Noter til årsrapporten	12 - 15

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapport for 2014 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.

København, den 13. maj 2015

I bestyrelsen:

---

Arne Nielsen (formand)

---

Niels Christan Leth Nielsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### Til kommanditisterne i K/S Lahti, Finland

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Lahti, Finland for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 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 årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, og den finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtalen i note 1, hvori ledelsen redegør for den usikkerhed, der er forbundet med selskabets finansieringsforhold. Ledelsen forventer, at der opnås en aftale om fortsat finansiering, og ledelsen aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift. Vi er enige i ledelsens beskrivelse heraf og den regnskabsmæssige behandling.

#### 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 13. maj 2015

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Steen Christensen  
Statsautoriseret revisor

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	K/S Lahti, Finland c/o InvestorService A/S Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 26 91 74 76
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2014 - 31. december 2014
<b>Komplementar</b>	Lahti, Finland, 2003 ApS
<b>Bestyrelse</b>	Arne Nielsen (formand) Niels Christan Leth Nielsen
<b>Selskabsadm.</b>	InvestorService A/S Amaliegade 27 1256 København K
<b>Revision</b>	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S

## LEDELSESBERETNING

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af selskabets ejendom beliggende i et retailområde i den finske by Lahti ca. 100 km nord for hovedstaden Helsinki.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat ekskl. dagsværdiregulering udgør t.dkk 1.236. Efter regulering af ejendom og gæld til dagsværdi (nettoomkostning på t.dkk 708) udviser årets resultat et overskud på t.dkk 528.

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2014 udgør t.dkk 15.329. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 3.460.

### 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.

### Resultatfordeling

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Generelt

Årsrapporten for K/S Lahti, Finland for 2014 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

Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta måles til statusdagens kurs på EUR 744,36 (746,03 pr. 31/12 2013).

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 (fortsat)

### 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 nominal 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

	Note	2014 dkk	2013 dkk
Lejeindtægter	2	5.002.431	5.657.145
Driftsomkostninger	3	-197.333	-181.330
<b>Nettoleje</b>		<b>4.805.098</b>	<b>5.475.815</b>
Administrationsomkostninger	4	-738.666	-601.221
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>4.066.432</b>	<b>4.874.594</b>
Finansielle indtægter	5	5.219	689
Finansielle omkostninger	6	-2.835.336	-2.986.559
<b>Resultat før dagsværdiregulering m.v.</b>		<b>1.236.315</b>	<b>1.888.724</b>
Værdireguleringer	7	-708.007	-5.254.582
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>528.308</b>	<b>-3.365.858</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		528.308	-3.365.858
		<b>528.308</b>	<b>-3.365.858</b>

**BALANCE PR. 31. december 2014**

**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2014</u> dkk	<u>31.12.2013</u> dkk
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsjendom	8	<u>69.002.172</u>	<u>70.000.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>69.002.172</b></u>	<u><b>70.000.000</b></u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<u><b>69.002.172</b></u>	<u><b>70.000.000</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender	9	<u>262.850</u>	<u>623.578</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u><b>262.850</b></u>	<u><b>623.578</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>896.539</b></u>	<u><b>906.064</b></u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<u><b>1.159.389</b></u>	<u><b>1.529.642</b></u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><b>70.161.561</b></u>	<u><b>71.529.642</b></u>

**BALANCE PR. 31. december 2014**

**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2014</u> dkk	<u>31.12.2013</u> dkk
<b>Egenkapital</b>			
Kommanditkapitalen udgør kr. 10.000.000.			
Kontant andel af kommanditkapital	10	6.540.250	5.201.000
Overført resultat		8.788.793	8.260.485
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b><u>15.329.043</u></b>	<b><u>13.461.485</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristet gæld</b>			
Prioritetsgæld og kreditinstitutter	11	13.063.227	52.371.678
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>13.063.227</u></b>	<b><u>52.371.678</u></b>
<b>Kortfristet del af langfristet gæld</b>			
Bankgæld, SparNord	11	39.926.567	3.194.452
Anden gæld	12	857.319	1.437.913
Forudbetalt leje		828.789	1.064.114
		156.616	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>41.769.291</u></b>	<b><u>5.696.479</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b><u>54.832.518</u></b>	<b><u>58.068.157</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>70.161.561</u></b>	<b><u>71.529.642</u></b>
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.

#### Finansieringsforhold

Selskabets 1. prioritetsbank, Deutsche Pfandbriefbank, har vurderet at der er brud på loan-to-value klausulen i lånebetingelserne. Banken har på det grundlag forlangt, at der foretages cash-sweep. Dette betyder, at banken skal godkende betalinger fra den bankkonto, hvor selskabets lejeindtægt indgår. Der er herunder indgået aftale med banken om løbende frigivelse fra kontoen til dækning af driftsomkostninger i Finland og Danmark. Der arbejdes på at finde nye lejere, hvorefter det tilstræbes igen at opfylde LTV-klausulen. Derudover udløber tilsagnsperioden på 1. prioritetslånet august 2015. Ledelsen forventer, at tilsagnsperioden forlænges, eller at lånet refinansieres andetsteds, i løbet af 2015. Ledelsen aflægger som følge heraf årsregnskabet som going concern.

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>2 Lejeindtægter</b>		
Lejeindtægter	5.064.933	5.632.983
Realiseret tab på lejer	-63.098	0
Andre indtægter	596	24.162
<b>Lejeindtægter i alt</b>	<b>5.002.431</b>	<b>5.657.145</b>
<b>3 Driftsomkostninger</b>		
Selskabets andel af fællesomkostninger	197.333	181.330
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<b>197.333</b>	<b>181.330</b>
<b>4 Administrationsomkostninger</b>		
Selskabsadministration	205.152	203.747
Forældeshonorar	0	4.000
Advokathonorar	3.997	0
Revisor, DK	18.500	18.500
Bestyrelsesansvarsforsikring	4.249	4.212
Konsulentassistance	32.286	132.341
Skatteassistance, Finland	28.286	91.717
Udlejningsomkostninger	301.125	134.155
Låneomkostninger	127.846	0
Diverse omkostninger	17.225	12.549
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>738.666</b>	<b>601.221</b>
<b>5 Finansielle indtægter</b>		
Renter, øvrige	2.648	689
Kursgevinst, valuta	2.571	0
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>5.219</b>	<b>689</b>

## NOTER

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>6 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, prioritetsgæld, Deutsche Pfandbriefbank	1.872.131	1.997.871
Renter, prioritetsgæld og kassekredit, SparNord	945.770	971.510
Renter, komplementarselskab	9.955	9.431
Renter, øvrige	7.480	1.611
Kurstab, valuta	0	6.136
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>2.835.336</b>	<b>2.986.559</b>
<b>7 Værdireguleringer</b>		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	-843.019	-7.199.062
Regulering ejendom, valutakursrelateret, jf. note 8	-154.809	-938
Regulering prioritetsgæld, renteværdirelateret, jf. note 11	170.998	1.944.714
Regulering prioritetsgæld, valutakursrelateret, jf. note 11	118.823	704
<b>Regulering til dagsværdier i alt</b>	<b>-708.007</b>	<b>-5.254.582</b>
<b>8 Investeringsejendom</b>		
Anskaffelsessum, primo	75.804.768	75.804.768
Anskaffelsessum, ultimo	75.804.768	75.804.768
Anskaffelsessum, ultimo, EUR	10.165.986	10.165.986
Regulering til dagsværdi, primo	-5.804.768	1.395.232
Årets regulering, afkastrelateret	-843.019	-7.199.062
Årets regulering, valutakursrelateret	-154.809	-938
Regulering til dagsværdi, ultimo	-6.802.596	-5.804.768
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>69.002.172</b>	<b>70.000.000</b>
Dagsværdi, ultimo, EUR	9.270.000	9.383.001
Afkastkrav	8,50%	8,50%
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%	65.168.718	66.111.111
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,5%	73.314.808	74.375.000
<b>9 Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende, investorer	12.358	120.236
Tilgodehavende, lejer	0	227.582
Tilgodehavende skat, Finland	224.292	224.292
Moms, DK	26.200	51.468
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>262.850</b>	<b>623.578</b>

## NOTER

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>10 Egenkapital</b>		
Stamkapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 100.000	10.000.000	10.000.000
Kontant indbetalt andel af stamkapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 52.010, primo	5.201.000	4.101.000
Ændring i året	1.339.250	1.100.000
100 kommanditanparter á kr. 65.403, ultimo	6.540.250	5.201.000
Resthæftelse i alt	3.459.750	4.799.000
Pr. anpart	34.598	47.990
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat, primo	8.260.485	11.626.343
Overført af årets resultat	528.308	-3.365.858
Overført resultat, ultimo	8.788.793	8.260.485
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>15.329.043</b>	<b>13.461.485</b>
<b>11 Prioritetsgæld og kreditinstitutter</b>		
Deutsche Pfandbriefbank	39.621.223	41.898.168
SparNord	13.092.884	13.102.454
Prioritetsgæld og kreditinstitutter, til optagelseskurs	52.714.107	55.000.622
Prioritetsgæld og kreditinstitutter, nominelt EUR	7.065.761	7.372.243
Værdiregulering, primo	565.508	2.510.926
Årets værdiregulering, renteværdirelateret	-170.998	-1.944.714
Årets værdiregulering, valutakursrelateret	-118.823	-704
Værdiregulering, ultimo	275.687	565.508
<b>Prioritetsgæld og kreditinstitutter, ultimo</b>	<b>52.989.794</b>	<b>55.566.130</b>
Prioritetsgæld og kreditinstitutter, ultimo, EUR	7.118.840	7.448.243
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	8.184.189	8.514.259
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	4.879.038	43.857.419
Langfristet del, i alt	13.063.227	52.371.678
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	39.926.567	3.194.452

## NOTER

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>12 Anden gæld</b>		
Mellemregning med Lahti, Finland, 2003 ApS	142.696	135.182
Skyldige renter	383.060	416.666
Moms, Finland	166.129	120.449
Skyldige omkostninger	136.904	391.817
	<hr/>	<hr/>
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>828.789</b>	<b>1.064.114</b>

### 13 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

#### Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 69.002 samt den ikke indbetalte andel af kommanditkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

Likvide beholdning på t.dkk 871 er stillet til sikkerhed for 1 prioritetsbanken.

#### 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.