

K/S Lahti, Finland

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

Årsrapport for 2018

(16. regnskabsår)

CVR nr. 26917476

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 27. maj 2019

Henrik Kirk Nielsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance pr. 31. december 2018 - Aktiver	9
Balance pr. 31. december 2018 - Passiver	10
Noter til årsrapporten	11 - 13

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapport for 2018 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 stadigvæk opfylder betingelserne for at kunne fravælge revision. Det indstilles derfor til generalforsamlingen, at revisionen for år 2019 fravælges.

København, den 27. maj 2019

I bestyrelsen:

Kim Sejer Sørensen (formand)

Niels Christian Leth Nielsen

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 2018 - 31. december 2018

Komplementar Lahti, Finland, 2003 ApS

Bestyrelse Kim Sejer Sørensen (formand)
Niels Christian Leth Nielsen

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

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 solvent likvideret i 2019.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 750.

Egenkapital pr. 31. december 2018

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2018 udgør t.dkk 1.107.

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 2018 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

Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta måles til statusdagens kurs på EUR 746,73 (744,49 pr. 31/12 2017).

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.

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

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 2018 - 31. december 2018

	Note	2018 dkk	2017 dkk
Driftsomkostninger	1	1.202.960	-1.166.095
Nettoleje		1.202.960	-1.166.095
Administrationsomkostninger	2	-439.280	-2.257.669
Resultat før finansielle poster		763.680	-3.423.764
Finansielle indtægter	3	5.844	145.993
Finansielle omkostninger	4	-19.678	-1.503.411
Resultat før værdiregulering		749.846	-4.781.182
Værdireguleringer	5	0	-1.312.270
ÅRETS RESULTAT		749.846	-6.093.452
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		749.846	-6.093.452
		749.846	-6.093.452

BALANCE PR. 31. december 2018**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2018</u> dkk	<u>31.12.2017</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	6	<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>0</u>	<u>0</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>0</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	7	<u>217.244</u>	<u>1.687.281</u>
Tilgodehavender i alt		<u>217.244</u>	<u>1.687.281</u>
Likvide beholdninger		<u>1.421.858</u>	<u>1.999.593</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>1.639.102</u>	<u>3.686.874</u>
AKTIVER I ALT		<u>1.639.102</u>	<u>3.686.874</u>

BALANCE PR. 31. december 2018**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2018</u> dkk	<u>31.12.2017</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 12.500.000.			
Kontant andel af stamkapital	8	0	0
Overført resultat	8	1.107.126	1.157.280
EGENKAPITAL I ALT		<u>1.107.126</u>	<u>1.157.280</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Deutsche Pfandbriefbank	9	0	0
Prioritetsgæld, SparNord	10	0	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>0</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Deutsche Pfandbriefbank	9	0	0
Prioritetsgæld, SparNord	10	0	0
Anden gæld	11	531.976	2.529.594
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>531.976</u>	<u>2.529.594</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>531.976</u>	<u>2.529.594</u>
PASSIVER I ALT		<u>1.639.102</u>	<u>3.686.874</u>
Personaleforhold	12		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	13		

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
1 Driftsomkostninger		
Ejendomsadministrationsomkostninger	0	158.032
Omkostninger vedr. ombygning, solgt ejendom	-1.282.270	1.046.386
Selskabets andel af fællesomkostninger	79.310	-38.323
	<hr/>	<hr/>
Driftsomkostninger i alt	-1.202.960	1.166.095
	<hr/>	<hr/>
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministration	120.000	208.897
Nedlukningshonorar	30.000	0
Advokathonorar	114.636	97.349
Revisor, Danmark	3.000	19.500
Regnskabshonorar	2.500	2.500
Skatteassistance, Finland	102.820	34.098
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Bestyrelseshonorar	50.000	200.000
Konsulentassistance	0	211.593
Omkostninger vedr. salg af ejendom	0	1.429.483
Rejseomkostninger	1.877	19.531
Diverse omkostninger	11.228	31.499
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	439.280	2.257.669
	<hr/>	<hr/>
3 Finansielle indtægter		
Renter, investorer	0	10
Renter, øvrige	0	300
Kursgevinst, valuta	5.844	145.683
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	5.844	145.993
	<hr/>	<hr/>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Deutsche Pfandbriefbank	0	846.042
Renter, prioritetsgæld, SparNord	0	472.823
Renter, bankgæld, SparNord	7.244	149.361
Renter, komplementarselskab	12.434	11.752
Renter, øvrige	0	17.265
Renter, ej fradragsberettigede	0	6.168
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	19.678	1.503.411
	<hr/>	<hr/>
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret	0	-1.363.832
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	0	226.763
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10-11	0	-175.201
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdier i alt	0	-1.312.270
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	0	84.887.918
Årets til- / afgang	0	-84.887.918
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	0	-7.141.089
Årets regulering, afkastrelateret	0	6.914.326
Årets regulering, kursrelateret	0	226.763
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
7 Tilgodehavender		
Tilgodehavende, advokat klientkonto	0	1.661.169
Tilgodehavende Corbel	149.346	0
Tilgodehavende moms, Danmark	67.898	26.112
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender i alt	217.244	1.687.281
	<hr/>	<hr/>
8 Egenkapital		
Stamkapital udgør:		
200 kommanditanparter á kr. 62.500, ultimo	12.500.000	12.500.000
	<hr/>	<hr/>
Kontant indbetalt andel af stamkapital udgør:		
200 kommanditanparter á kr. 0, primo	0	12.500.000
Ændring i året	0	-12.500.000
	<hr/>	<hr/>
200 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	12.500.000	12.500.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	62.500	62.500
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	1.157.280	7.250.732
Udlodning	-800.000	0
Overført af årets resultat	749.846	-6.093.452
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	1.107.126	1.157.280
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	1.107.126	1.157.280
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
9 Prioritetsgæld, Deutsche Pfandbriefbank		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	0	0
Kursregulering, primo	0	-129.007
Årets kursregulering	0	129.007
Kursregulering, ultimo	0	0
Kursværdi, ultimo	0	0
10 Prioritetsgæld, SparNord		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	0	0
Kursregulering, primo	0	-46.194
Årets kursregulering	0	46.194
Kursregulering, ultimo	0	0
Kursværdi, ultimo	0	0
11 Anden gæld		
Mellemregning med Lahti, Finland, 2003 ApS	178.233	168.452
Skyldige omkostninger	353.743	2.361.142
Anden gæld i alt	531.976	2.529.594

12 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

13 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.