

K/S Stockholm II

c/o VPM Fund Management A/S
Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2016

(14. regnskabsår)

CVR nr. 10114667

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 4. maj 2017

Wing Phung

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december 2016 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2016 - Passiver	13
Noter til årsrapporten	14 - 19

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2016 for K/S Stockholm II.

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.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse om de forhold, beretningen omhandler.

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

København, den 4. maj 2017

I bestyrelsen:

Michael Asker Larsen (formand)

John Niclas Siemerling Adelsparre

Søren Haugaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Stockholm II

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Stockholm II for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at der er usikkerhed ved indregning og måling af selskabets ejendom. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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.

Aalborg, den 4. maj 2017

Attiri

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 33357966

Jesper Ovesen

Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Stockholm II c/o VPM Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 10114667 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar 2016 - 31. december 2016
Komplementar	Komplementarselskabet Stockholm II ApS
Bestyrelse	Michael Asker Larsen (formand) John Niclas Siemerling Adelsparre Søren Haugaard
Selskabsadm.	VPM Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K
Revision	Attiri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Vandmanden 10 A 9200 Aalborg SV CVR-nr.: 33357966

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens formål er at eje og drive udlejningsvirksomhed med ejendommen Diagonalen 2, Geometrivägen 1A - 1B, Huddinge, Sverige.

Resultat for regnskabsåret 2016

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 5.335.

Værdiregulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 3.578.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 90.

Egenkapital pr. 31. december 2016

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2016 udgør t.dkk 78.559. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 30.000.

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 Stockholm II for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

Selskabets omregning af udenlandsk valuta er ændret i forhold til 2015. Dette har medført, at årets resultat er påvirket negativt med ca. DKK 3,7 mio. i forhold til den praksis, der blev fulgt frem til 31.12.2015. Egenkapitalen er ikke påvirket af ændringen. Selskabet har foretaget tilpasning af sammenligningstallene for 2015. Praksisændringen er foretaget, idet ledelsen vurderer, at det giver et mere retvisende billede.

Årsrapporten er herudover 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 SEK 77,83 (81,22 pr. 31/12 2015).

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.

Selskabets aktiviteter i Sverige anses som et selvstændigt skattesubjekt, der beskattes i Sverige, såfremt der er positiv skattepligtig indkomst. Beregnet skat heraf, samt regulering af skatter for tidligere år, driftsføres dog i kommanditselskabets årsrapport.

BALANCEN

Anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi og ændringer føres over resultatopgørelsen.

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.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2016 - 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 dkk</u>	<u>2015 dkk</u>
Lejeindtægter	2	9.616.899	9.596.276
Driftsomkostninger	3	<u>-2.563.977</u>	<u>-2.513.945</u>
Nettoleje		7.052.922	7.082.331
Administrationsomkostninger	4	<u>-372.553</u>	<u>-336.010</u>
Resultat før finansielle poster m.v.		6.680.369	6.746.321
Finansielle indtægter	5	159.606	20.644
Finansielle omkostninger	6	<u>-1.504.532</u>	<u>-2.414.280</u>
Resultat før værdiregulering		5.335.443	4.352.685
Værdireguleringer	7	<u>-3.578.175</u>	<u>15.893.567</u>
Ordinært resultat før skat		1.757.268	20.246.252
Skat af årets resultat	8	<u>-1.667.761</u>	<u>-488.918</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>89.507</u>	<u>19.757.334</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>89.507</u>	<u>19.757.334</u>
		<u>89.507</u>	<u>19.757.334</u>

BALANCE PR. 31. december 2016**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2016</u> dkk	<u>31.12.2015</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	9	<u>132.311.000</u>	<u>138.074.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>132.311.000</u>	<u>138.074.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>132.311.000</u>	<u>138.074.000</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	10	34.608	84.026
Periodeafgrænsningsposter, aktiver		<u>25.294</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt		<u>59.902</u>	<u>84.026</u>
Likvide beholdninger		<u>4.316.102</u>	<u>4.727.442</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>4.376.004</u>	<u>4.811.468</u>
AKTIVER I ALT		<u>136.687.004</u>	<u>142.885.468</u>

BALANCE PR. 31. december 2016**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2016</u> dkk	<u>31.12.2015</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 30.000.000.			
Kontant andel af stamkapital	11	0	1.779.284
Overført resultat	11	<u>78.559.412</u>	<u>78.623.131</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>78.559.412</u>	<u>80.402.415</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, SEB	12	<u>52.340.675</u>	<u>56.687.550</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>52.340.675</u>	<u>56.687.550</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, SEB	12	1.945.750	2.400.000
Leverandørgæld		195.259	210.963
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		885.040	835.097
Anden gæld	13	<u>2.760.868</u>	<u>2.349.443</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>5.786.917</u>	<u>5.795.503</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>58.127.592</u>	<u>62.483.053</u>
PASSIVER I ALT		<u>136.687.004</u>	<u>142.885.468</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleforhold	14		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	15		

NOTER

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom 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 og erfaring med ejendommens omkostninger. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer, indhentede statistikker eller med assistance fra uafhængig valuar. Dagsværdien for investeringsejendommen i årsrapporten for 2016 er vurderet af Savills Sweden AB.

	2016	2015
	dkk	dkk
2 Lejeindtægter		
Lejeindtægter	7.668.876	7.645.665
Acontoindbetalt fra lejere til dækning af omkostninger	1.948.023	1.950.611
Lejeindtægter i alt	9.616.899	9.596.276
3 Driftsomkostninger		
Ejendomsadministration	99.074	106.679
Varme	200.628	168.697
El, vand og gas	378.716	365.506
Ejendomsskat	874.366	875.545
Forsikring	41.723	35.831
Vedligeholdelse	957.255	945.735
Vagtværn	12.215	15.952
Driftsomkostninger i alt	2.563.977	2.513.945
4 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	92.421	93.033
Revision DK	14.000	25.500
Regnskabsudarbejdelse	12.500	0
Revision SE	35.839	41.120
Advokat	0	3.190
Konsulenthonorar	0	1.696
Bestyrelseshonorar	214.455	168.517
Rejseomkostninger	923	2.954
Gebyrer m.v.	2.415	0
Administrationsomkostninger i alt	372.553	336.010
5 Finansielle indtægter		
Renter, banker	0	6.363
Renter, lejere	3.243	6.315
Renter, ej skattepligtige	3.126	0
Kursgevinst, valuta	153.237	7.966
Finansielle indtægter i alt	159.606	20.644

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
6 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, SEB	1.493.727	2.400.525
Renter, banker	2.499	0
Renter, komplementarselskab	4.670	4.416
Renter, øvrige	93	9.339
Renter, ej fradragsberettigede	3.543	0
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	1.504.532	2.414.280
	<hr/>	<hr/>
7 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 9	0	13.476.060
Regulering ejendom, valutakursrelateret, jf. note 9	-5.763.000	1.349.967
Regulering prioritetsgæld, valutakursrelateret, jf. note 12	2.184.825	1.067.540
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	-3.578.175	15.893.567
	<hr/>	<hr/>
8 Skat af årets resultat		
Skat af årets skattepligtige indkomst, filial Sverige	492.221	488.918
Hensættelse til periodiseringsfond, filial Sverige	743.053	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år, filial Sverige	-117.923	0
Hensættelse til periodiseringsfond vedr. tidligere år, filial Sverige	550.410	0
	<hr/>	<hr/>
Skat af årets resultat i alt	1.667.761	488.918
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
9 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	92.279.755	90.765.288
Regulering til primo	0	1.514.467
Årets til- / afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum, ultimo	<u>92.279.755</u>	<u>92.279.755</u>
Anskaffelsessum, ultimo, SEK	<u>110.252.386</u>	<u>110.252.386</u>
Regulering til dagsværdi, primo	45.794.245	32.482.685
Regulering til primo	0	-1.514.467
Årets regulering, afkastrelateret	0	13.476.060
Årets regulering, valutakursrelateret	<u>-5.763.000</u>	<u>1.349.967</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	<u>40.031.245</u>	<u>45.794.245</u>
Dagsværdi, ultimo	<u>132.311.000</u>	<u>138.074.000</u>
Dagsværdi, ultimo, SEK	<u>170.000.000</u>	<u>170.000.000</u>
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Afkastkrav	5,44%	5,44%
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	<u>126.497.687</u>	<u>132.007.480</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	<u>138.684.362</u>	<u>144.724.963</u>
Dagsværdien er beregnet af erhvervsmægleren Savills.		
10 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende, leje	0	32.946
Moms, DK	16.697	41.996
Skattekonto, SE	0	28
Øvrige tilgodehavender	<u>17.911</u>	<u>9.056</u>
Andre tilgodehavender i alt	<u>34.608</u>	<u>84.026</u>

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
11 Egenkapital		
Stamkapital udgør:		
320 kommanditanparter á kr. 93.750, ultimo	30.000.000	30.000.000
	<u> </u>	<u> </u>
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
320 kommanditanparter á kr. 5.560, primo	1.779.284	8.158.384
Regulering vedr. primo	0	-4.779.100
Ændring i året	<u>-1.779.284</u>	<u>-1.600.000</u>
	<u> </u>	<u> </u>
320 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	1.779.284
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	78.623.131	54.086.697
Regulering vedr. primo	0	4.779.100
Overført af årets resultat	89.507	19.757.334
Udlodning udover kontant andel af stamkapital	<u>-153.226</u>	<u>0</u>
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat, ultimo	<u>78.559.412</u>	<u>78.623.131</u>
	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital i alt	<u>78.559.412</u>	<u>80.402.415</u>

NOTER

	<u>2016</u> dkk	<u>2015</u> dkk
12 Prioritetsgæld SEB		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	<u>60.828.975</u>	<u>63.445.275</u>
Prioritetsgæld, nominelt, SEK	<u>69.750.000</u>	<u>72.750.000</u>
Kursregulering, primo	-4.357.725	-3.290.185
Årets kursregulering	<u>-2.184.825</u>	<u>-1.067.540</u>
Kursregulering, ultimo	<u>-6.542.550</u>	<u>-4.357.725</u>
Kursværdi, ultimo	<u>54.286.425</u>	<u>59.087.550</u>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	48.687.550
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	<u>52.340.675</u>	<u>8.000.000</u>
Langfristet del i alt	<u>52.340.675</u>	<u>56.687.550</u>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	<u>1.945.750</u>	<u>2.400.000</u>

I henhold til lånebetingelserne har långiver mulighed for at pålægge indfrielsesomkostninger ved førtidsindfrielse. Sådanne indfrielsesomkostninger kan være af betydelig størrelse. Dette medfører, at restgælden ikke i alle tilfælde vil kunne førtidsindfries til kurs pari.

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
13 Anden gæld		
Mellemregn. med Komplementarselskabet Stockholm II ApS	120.189	117.192
Skyldig fællesregnskab	144.561	4.866
Skyldig ejendomsskat, SE	865.470	891.796
Skyldig skat vedr. 2015, filial SE	360.484	497.992
Skyldig skat vedr. 2016, filial SE	487.213	0
Betalt acontoskat, filial SE	-1.307.420	-831.158
Periodiseringsfond, filial SE	1.280.303	0
Skattekonto, SE	111.863	0
Skyldig moms, SE	390.512	587.027
Skyldige renter	198.958	379.053
Skyldige omkostninger	108.735	702.675
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	2.760.868	2.349.443

14 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

15 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 132.311 er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilde.

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.