

## **K/S Katrineholm II**

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

### **Årsrapport for 2017**

(13. regnskabsår)

CVR nr. 28 49 63 46

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 9. 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 - 19

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2017 for K/S Katrineholm 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 9. april 2018

I bestyrelsen:

---

Ian Wallentin (formand)

---

Jan Degner

---

Henriette Blix

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kapitalejerne i K/S Katrineholm II

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Katrineholm II for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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.

#### 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.

#### 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.

Risskov, den 9. april 2018

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr: 32 28 52 01

Erling Brødbæk

Statsautoriseret revisor

mne11645

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	K/S Katrineholm II c/o VPM Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 28 49 63 46
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2017 - 31. december 2017
<b>Komplementar</b>	Komplementarselskabet Katrineholm II ApS
<b>Bestyrelse</b>	Ian Wallentin (formand) Jan Degner Henriette Blix
<b>Selskabsadm.</b>	VPM Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K
<b>Revision</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov CVR-nr.: 32 28 52 01

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende på matr. nr. Ekstaven 5, Hässleholm, beliggende Industrigatan 8, Sverige.

### Resultat for regnskabsåret 2017

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 1.497.

Regulering af ejendom til dagsværdi udgør netto en omkostning på t.dkk 1.038.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 459.

Selskabet har i marts 2017 solgt ejendommen beliggende i Katrineholm. Herefter ejer selskabet en ejendom beliggende i Hässleholm.

### Egenkapital pr. 31. december 2017

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2017 udgør t.dkk 16.571. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 10.291.

Kommanditselskabet ejer 100 (10,00%) egne anparter i selskabet.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Med hensyn til usikkerhed ved indregning og måling af selskabets aktiver 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 Katrineholm II 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 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 75,63 (77,83 pr. 31/12 2016).

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.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af selskabet, herunder selskabsadministration, revision, advokat, konsulent, bestyrelsesansvarsforsikring og gebyrer.

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

Investeringsjendomme måles til dagsværdi og værdireguleringer foretages 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.

#### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter omfatter aftale om rentecap, og indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi.

Ændring i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter indregnes direkte i egenkapitalen, idet afledte finansielle instrument klassificeres og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig afdækning.

### Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2017 - 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 dkk</u>	<u>2016 dkk</u>
Lejeindtægter	2	3.090.654	4.578.277
Driftsomkostninger	3	<u>-214.951</u>	<u>-705.634</u>
<b>Nettoleje</b>		<b>2.875.703</b>	<b>3.872.643</b>
Administrationsomkostninger	4	<u>-858.063</u>	<u>-246.677</u>
<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b>		<b>2.017.640</b>	<b>3.625.966</b>
Finansielle indtægter	5	351.380	260.111
Finansielle omkostninger	6	<u>-871.832</u>	<u>-1.304.594</u>
<b>Resultat før værdiregulering</b>		<b>1.497.188</b>	<b>2.581.483</b>
Værdireguleringer	7	<u>-1.037.746</u>	<u>-2.696.249</u>
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>459.442</b>	<b>-114.766</b>
Skat af årets resultat	8	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>459.442</u></b>	<b><u>-114.766</u></b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>459.442</u>	<u>-114.766</u>
		<b><u>459.442</u></b>	<b><u>-114.766</u></b>

**BALANCE PR. 31. december 2017****AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2017</u> dkk	<u>31.12.2016</u> dkk
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendom	9	<u>33.401.000</u>	<u>59.105.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>33.401.000</u></b>	<b><u>59.105.000</u></b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b><u>33.401.000</u></b>	<b><u>59.105.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender	10	<u>119.906</u>	<u>144.992</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b><u>119.906</u></b>	<b><u>144.992</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>547.332</u></b>	<b><u>103.038</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b><u>667.238</u></b>	<b><u>248.030</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b><u>34.068.238</u></b>	<b><u>59.353.030</u></b>

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2017</u> dkk	<u>31.12.2016</u> dkk
<b>Egenkapital</b>			
Stamkapitalen udgør kr. 36.000.000.			
Kontant andel af stamkapital	11	24.565.125	33.869.925
Overført resultat	11	<u>-7.994.061</u>	<u>-9.369.736</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b><u>16.571.064</u></b>	<b><u>24.500.189</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, Nordea	12	14.455.507	29.866.952
Prioritetsgæld, Aareal	13	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>14.455.507</u></b>	<b><u>29.866.952</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, Nordea	12	926.740	1.799.974
Prioritetsgæld, Aareal	13	0	0
Kassekredit, Nordea		889	1.259.928
Dagsværdi af finansielle instrumenter	14	409.494	395.247
Anden gæld	15	<u>1.704.544</u>	<u>1.530.740</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>3.041.667</u></b>	<b><u>4.985.889</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b><u>17.497.174</u></b>	<b><u>34.852.841</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>34.068.238</u></b>	<b><u>59.353.030</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleforhold	16		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	17		

## 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 og erfaring med ejendommenes omkostninger. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer, indhentede statistikker eller med assistance fra uafhængig valuar.

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>2 Lejeindtægter</b>		
Lejeindtægter	3.090.654	4.578.277
<b>Lejeindtægter i alt</b>	<b>3.090.654</b>	<b>4.578.277</b>
<b>3 Driftsomkostninger</b>		
Forsikring	44.388	42.293
Ejendomsadministrationshonorar	71.397	96.810
Vedligeholdelse	25.931	437.980
Ejerandel fællesomkostninger	73.235	128.551
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<b>214.951</b>	<b>705.634</b>
<b>4 Administrationsomkostninger</b>		
Selskabsadministrationshonorar	94.594	96.810
Revision, Danmark	16.750	16.750
Regnskabsudarbejdelse	12.500	12.500
Revision, Sverige	14.443	11.675
Konsulenthonorar	67.641	78.937
Habro, forældelse	0	3.000
Omkostninger vedr. salg af ejendom	538.633	0
Advokathonorar	52.902	7.850
Bestyrelseshonorar	25.000	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Rejseomkostninger	10.412	4.104
Gebyrer m.v.	21.969	11.832
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>858.063</b>	<b>246.677</b>
<b>5 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter, øvrige	27	858
Kursgevinst, valuta	351.353	259.253
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>351.380</b>	<b>260.111</b>

## NOTER

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>6 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, prioritetsgæld, Nordea	853.078	998.731
Renter, prioritetsgæld, Aareal	0	50.956
Renter, komplementarselskab	5.680	5.510
Renter, øvrige banker	13.074	37.893
Indfrielsesomkostninger, Aareal	0	39.805
Låneomkostninger, Nordea	0	171.699
	<hr/>	<hr/>
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>871.832</b>	<b>1.304.594</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>7 Værdireguleringer</b>		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 9	-74.575	-1.408.320
Regulering ejendom, valutakursrelateret, jf. note 9	-971.945	-2.479.220
Regulering prioritetsgæld, valutakursrelateret, jf. note 12	8.774	876.353
Regulering prioritetsgæld, valutakursrelateret, jf. note 13	0	314.938
	<hr/>	<hr/>
<b>Værdireguleringer i alt</b>	<b>-1.037.746</b>	<b>-2.696.249</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>8 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets skattepligtige indkomst, filial Sverige	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år, filial Sverige	0	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<hr/>	<hr/>

## NOTER

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>9 Investeringsejendom</b>		
Anskaffelsessum, primo	72.911.838	70.325.298
Årets til- / afgang	-35.032.820	2.586.540
Anskaffelsessum, ultimo	<u>37.879.018</u>	<u>72.911.838</u>
Anskaffelsessum, ultimo, SEK	<u>47.234.994</u>	<u>87.149.772</u>
Regulering til dagsværdi, primo	-13.806.838	-9.919.298
Årets afgang	10.438.540	0
Årets regulering, afkastrelateret	-137.775	-1.408.320
Årets regulering, valutakursrelateret	-971.945	-2.479.220
Regulering til dagsværdi, ultimo	<u>-4.478.018</u>	<u>-13.806.838</u>
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b><u>33.401.000</u></b>	<b><u>59.105.000</u></b>
Dagsværdi, ultimo, SEK	<u>44.163.692</u>	<u>75.941.154</u>
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, SEK	3.406.676	6.101.915
Driftsomkostninger, SEK	-314.386	-445.588
Afkastkrav	7,00%	6,80 - 7,00%
Tillæg/fradrag, lejerabatter, vedligeholdelse m.v. SEK	-10.833	-5.934.237
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	<u>32.249.241</u>	<u>58.296.445</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	<u>34.638.074</u>	<u>62.673.998</u>
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		
<b>10 Andre tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende, investorer	0	30.000
Fællesregnskab	81.319	0
Moms, DK	29.430	24.514
Moms, SE	9.157	26.369
Skattekonto, Sverige	<u>0</u>	<u>64.109</u>
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b><u>119.906</u></b>	<b><u>144.992</u></b>



## NOTER

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>11 Egenkapital</b>		
Stamkapital udgør:		
1.000 kommanditanparter á kr. 36.000, ultimo	36.000.000	36.000.000
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
1.000 kommanditanparter á kr. 33.870, primo	33.869.925	33.869.925
Ændring i året	-9.304.800	0
1.000 kommanditanparter á kr. 24.565, ultimo	24.565.125	33.869.925
Resthæftelse i alt, før egne anparter	11.434.875	2.130.075
Resthæftelse, egne anparter	1.143.488	213.008
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	10.291.388	1.917.068
Pr. anpart	11.435	2.130
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat, primo	-9.369.736	-8.859.723
Overført af årets resultat	459.442	-114.766
Regulering af dagsværdi, finansielle instrumenter	-14.247	-395.247
Regulering af tab på opkrævet investorindskud (egne anparter)	930.480	0
Overført resultat, ultimo	-7.994.061	-9.369.736
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>16.571.064</b>	<b>24.500.189</b>

Kommanditselskabet ejer 100 (10,00%) egne anparter i selskabet.

## NOTER

	<u>2017</u> dkk	<u>2016</u> dkk
<b>12 Prioritetsgæld, Nordea</b>		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	<u>16.267.374</u>	<u>32.543.279</u>
Prioritetsgæld, nominelt, SEK	<u>20.338.816</u>	<u>40.687.300</u>
Kursregulering, primo	-876.353	0
Årets kursregulering	<u>-8.774</u>	<u>-876.353</u>
Kursregulering, ultimo	<u>-885.127</u>	<u>-876.353</u>
<b>Kursværdi, ultimo</b>	<b><u>15.382.247</u></b>	<b><u>31.666.926</u></b>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	10.748.548	22.667.054
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	<u>3.706.959</u>	<u>7.199.898</u>
Langfristet del i alt	<u>14.455.507</u>	<u>29.866.952</u>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	<u>926.740</u>	<u>1.799.974</u>
<b>13 Prioritetsgæld, Aareal</b>		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	<u>0</u>	<u>0</u>
Prioritetsgæld, nominelt, SEK	<u>0</u>	<u>0</u>
Kursregulering, primo	0	314.938
Årets kursregulering	<u>0</u>	<u>-314.938</u>
Kursregulering, ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Kursværdi, ultimo</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	<u>0</u>	<u>0</u>
Langfristet del i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	<u>0</u>	<u>0</u>

## NOTER

	<u>2017</u> dkk	<u>2016</u> dkk
<b>14 Finansielle instrumenter</b>		
Med henblik på delvis afdækning af renterisikoen på SEK-lånet i Nordea er der indgået en aftale om rentecap med Nordea, der indebærer, at renten på et beløb på SEK 21.500.000, svarende til 50% af den oprindelige størrelse af lånet hos Nordea, maksimalt kan udgøre 0,5% p.a. ekskl. marginal indtil marts 2026.		
Markedsværdien af rentecap er pr. 31. december 2017 negativ med DKK 409.494.		
<b>15 Anden gæld</b>		
Mellemregn. med Komplementarselskabet Katrineholm II ApS	147.702	143.273
Fællesregnskab	0	16.916
Skyldige renter	14.964	16.046
Skyldige omkostninger	<u>1.541.878</u>	<u>1.354.505</u>
<b>Anden gæld i alt</b>	<u><b>1.704.544</b></u>	<u><b>1.530.740</b></u>
<b>16 Personaleforhold</b>		
Der har ikke været ansatte i årets løb.		
<b>17 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser</b>		
<b>Sikkerhedsstillelser</b>		
Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 33.401, lejekonto, ejendommens forsikring samt den ikke indbetalte andel af stamkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilde.		
<b>Andre forpligtelser</b>		
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.		