

K/S Katrineholm II

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

Årsrapport for 2016

(12. regnskabsår)

CVR nr. 28496346

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 13. marts 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 - 21

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2016 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 13. marts 2017

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 2016 - 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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 13. marts 2017

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 32 28 52 01

Erling Brødbæk

Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Katrineholm II c/o VPM Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 28496346
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2016 - 31. december 2016
Komplementar	Komplementarselskabet Katrineholm II ApS
Bestyrelse	Ian Wallentin (formand) Jan Degner Henriette Blix
Selskabsadm.	VPM Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K
Revision	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 ejendommene beliggende på matr. nr. Ekstaven 5, Hässleholm, beliggende Industrigatan 8, og del af matr. nr. Lövåsen 3, Katrineholm, beliggende Lövåsens Handelscentrum, 64180 Katrineholm, Sverige.

Resultat for regnskabsåret 2016

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 2.581.

Regulering af ejendom til dagsværdi udgør netto en omkostning på t.dkk 2.696.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 115.

Egenkapital pr. 31. december 2016

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2016 udgør t.dkk 24.500. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 1.917.

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

Selskabets finansiering

Der er i 2016 opnået ny finansiering hos Nordea. Låneprovenu er anvendt til indfrielse af gæld til Aareal Bank.

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

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Som følge af ændring af årsregnskabsloven har selskabet ændret regnskabspraksis for måling af finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme. Disse finansielle forpligtelser blev tidligere målt til dagsværdi, men bliver nu målt til amortiseret kostpris.

Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal for 2015. Ændringen har påvirket resultatet for 2015 positivt med t.dkk 260, og den samlede effekt på egenkapitalen pr. 31/12 2015 har været positiv med t.dkk 260.

Årsrapporten er bortset fra ovennævnte 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

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.

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 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, kassebeholdninger m.v.

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 2016 - 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 dkk</u>	<u>2015 dkk</u>
Lejeindtægter	2	4.578.277	4.593.340
Driftsomkostninger	3	<u>-705.634</u>	<u>-260.758</u>
Nettoleje		3.872.643	4.332.582
Administrationsomkostninger	4	<u>-246.677</u>	<u>-434.560</u>
Resultat før finansielle poster m.v.		3.625.966	3.898.022
Finansielle indtægter	5	260.111	466.929
Finansielle omkostninger	6	<u>-1.304.594</u>	<u>-2.126.198</u>
Resultat før værdiregulering		2.581.483	2.238.753
Værdireguleringer	7	<u>-2.696.249</u>	<u>-6.565.799</u>
Ordinært resultat før skat		-114.766	-4.327.046
Skat af årets resultat	8	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>-114.766</u>	<u>-4.327.046</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-114.766</u>	<u>-4.327.046</u>
		<u>-114.766</u>	<u>-4.327.046</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			
Investeringsjendom	9	<u>59.105.000</u>	<u>60.406.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>59.105.000</u>	<u>60.406.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>59.105.000</u>	<u>60.406.000</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	10	<u>144.992</u>	<u>58.596</u>
Tilgodehavender i alt		<u>144.992</u>	<u>58.596</u>
Likvide beholdninger		<u>103.038</u>	<u>4.515.377</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>248.030</u>	<u>4.573.973</u>
AKTIVER I ALT		<u>59.353.030</u>	<u>64.979.973</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. 36.000.000.			
Kontant andel af stamkapital	11	33.869.925	33.869.925
Overført resultat	11	<u>-9.369.736</u>	<u>-8.859.723</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>24.500.189</u>	<u>25.010.202</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Nordea	12	29.866.952	0
Prioritetsgæld, Aareal	13	0	0
Prioritetsgæld, LMN	14	<u>0</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>29.866.952</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Nordea	12	1.799.974	0
Prioritetsgæld, Aareal	13	0	37.068.808
Prioritetsgæld, LMN	14	0	0
Kassekredit, Nordea		1.259.928	0
Dagsværdi af finansielle instrumenter	15	395.247	0
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		0	1.158.695
Anden gæld	16	<u>1.530.740</u>	<u>1.742.268</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>4.985.889</u>	<u>39.969.771</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>34.852.841</u>	<u>39.969.771</u>
PASSIVER I ALT		<u>59.353.030</u>	<u>64.979.973</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleforhold	17		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	18		

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

	2016	2015
	dkk	dkk
2 Lejeindtægter		
Lejeindtægter	4.578.277	4.593.340
Lejeindtægter i alt	4.578.277	4.593.340
3 Driftsomkostninger		
Forsikring	42.293	40.943
Ejendomsadministrationshonorar	96.810	95.479
Vedligeholdelse	437.980	0
Ejerandel fællesomkostninger	128.551	124.336
Driftsomkostninger i alt	705.634	260.758
4 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	96.810	95.479
Revision, Danmark	16.750	15.750
Regnskabsudarbejdelse	12.500	12.500
Revision, Sverige	11.675	13.971
Konsulenthonorar	78.937	135.655
Habro, forældelse	3.000	0
Advokathonorar	7.850	130.143
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Rejseomkostninger	4.104	13.763
Gebyrer m.v.	11.832	14.080
Administrationsomkostninger i alt	246.677	434.560
5 Finansielle indtægter		
Renteindtægter, øvrige	858	803
Kursgevinst, valuta	259.253	466.126
Finansielle indtægter i alt	260.111	466.929

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
6 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Nordea	998.731	0
Renter, prioritetsgæld, Aareal	50.956	1.349.015
Renter, prioritetsgæld, LMN	0	474.524
Renter, komplementarselskab	5.510	5.348
Renter, kassekredit, Nordea	37.893	56
Indfrielsesomkostninger, Aareal	39.805	0
Låneomkostninger, Nordea	171.699	0
Amortisering låneomkostninger	0	297.255
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	1.304.594	2.126.198
	<hr/>	<hr/>
7 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 9	-1.408.320	-6.303.878
Regulering ejendom, valutakursrelateret, jf. note 9	-2.479.220	1.976.438
Regulering prioritetsgæld, valutakursrelateret, jf. note 12	876.353	0
Regulering prioritetsgæld, valutakursrelateret, jf. note 13	314.938	-1.252.635
Regulering prioritetsgæld, valutakursrelateret, jf. note 14	0	-985.724
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	-2.696.249	-6.565.799
	<hr/>	<hr/>
8 Skat af årets resultat		
Skat af årets skattepligtige indkomst, filial Sverige	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år, filial Sverige	0	0
	<hr/>	<hr/>
Skat af årets resultat i alt	0	0
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
9 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	70.325.298	70.325.298
Årets til- / afgang	<u>2.586.540</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum, ultimo	<u>72.911.838</u>	<u>70.325.298</u>
Anskaffelsessum, ultimo, SEK	<u>90.449.772</u>	<u>87.149.772</u>
Regulering til dagsværdi, primo	-9.919.298	-5.591.858
Årets regulering, afkastrelateret	-1.408.320	-6.303.878
Årets regulering, valutakursrelateret	<u>-2.479.220</u>	<u>1.976.438</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	<u>-13.806.838</u>	<u>-9.919.298</u>
Dagsværdi, ultimo	<u>59.105.000</u>	<u>60.406.000</u>
Dagsværdi, ultimo, SEK	<u>75.941.154</u>	<u>74.373.307</u>
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, SEK	6.101.915	5.822.396
Driftsomkostninger, SEK	-445.588	-424.984
Afkastkrav	6,80 - 7,00%	6,80 - 7,00%
Tillæg/fradrag, lejerabatter, vedligeholdelse m.v. SEK	-5.934.237	-3.792.083
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	<u>57.042.838</u>	<u>58.296.445</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	<u>61.321.887</u>	<u>62.673.998</u>
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		
10 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende, investorer	30.000	17.000
Moms, DK	24.514	40.793
Moms, SE	26.369	0
Skattekonto, Sverige	<u>64.109</u>	<u>803</u>
Andre tilgodehavender i alt	<u>144.992</u>	<u>58.596</u>

NOTER

	<u>2016</u> dkk	<u>2015</u> dkk
11 Egenkapital		
Stamkapital udgør:		
1.000 kommanditanparter á kr. 36.000	36.000.000	36.000.000
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
1.000 kommanditanparter á kr. 33.870, primo	33.869.925	9.952.500
Ændring i året	0	23.917.425
1.000 kommanditanparter á kr. 33.870, ultimo	33.869.925	33.869.925
Resthæftelse i alt, før egne anparter	2.130.075	2.130.075
Resthæftelse, egne anparter	213.008	213.008
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	1.917.068	1.917.068
Pr. anpart	2.130	2.130
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-8.859.723	-2.140.934
Ændring af regnskabspraksis	0	0
Overført af årets resultat	-114.766	-4.327.046
Regulering af dagsværdi, finansielle instrumenter	-395.247	0
Hensat til tab på opkrævet investorindskud (egne anparter)	0	-2.391.743
Overført resultat, ultimo	-9.369.736	-8.859.723
Egenkapital i alt	24.500.189	25.010.202

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

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
12 Prioritetsgæld, Nordea		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	32.543.279	0
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, SEK	40.687.300	0
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, primo	0	0
Årets kursregulering	-876.353	0
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, ultimo	-876.353	0
	<hr/>	<hr/>
Kursværdi, ultimo	31.666.926	0
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	22.667.054	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	7.199.898	0
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	29.866.952	0
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.799.974	0
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
13 Prioritetsgæld, Aareal		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	0	36.753.870
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, SEK	0	45.640.000
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, primo	314.938	-937.697
Årets kursregulering	-314.938	1.252.635
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, ultimo	0	314.938
	<hr/>	<hr/>
Kursværdi, ultimo	0	37.068.808
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, dagsværdi, SEK	0	45.640.000
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	0	0
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	37.068.808
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
14 Prioritetsgæld LMN		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	0	0
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, SEK	0	0
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, primo	0	-985.724
Årets kursregulering	0	985.724
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Amortiserede låneomkostninger, primo	0	-297.255
Årets amortisering af låneomkostninger	0	297.255
	<hr/>	<hr/>
Amortiserede låneomkostninger, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	0	0
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>
15 Finansielle instrumenter		
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 2016 negativ med DKK 395.247.		
16 Anden gæld		
Mellemregn. med Komplementarselskabet Katrineholm II ApS	143.273	139.052
Fællesregnskab	16.916	1.445
Skyldig moms, SE	0	294.372
Skyldige renter	16.046	277.501
Skyldige omkostninger	1.354.505	1.029.898
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	1.530.740	1.742.268
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	<u>2016</u> <u>dkk</u>	<u>2015</u> <u>dkk</u>
17 Personaleforhold		
Der har ikke været ansatte i årets løb.		
18 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 59.105, lejekonto, ejendommens forsikring samt den ikke indbetalte andel af stamkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.		
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.		