

## **K/S Halmstad Stenalyckan II**

c/o VPM Fund Management A/S  
Bredgade 34 A  
1260 København K

### **Årsrapport for 2017**

(12. regnskabsår)

CVR nr. 29 32 11 08

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 30. 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 Halmstad Stenalyckan 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 30. april 2018

I bestyrelsen:

---

Jens Ole Nordgaard Hansen (formand)

---

Per Zornig

---

Lars Brandt

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kapitalejerne i K/S Halmstad Stenalyckan II

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Halmstad Stenalyckan 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.

#### Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at selskabets obligationslån skal refinansieres. Det er usikkert, om der opnås refinansiering af selskabets obligationslån. Det er ledelsens vurdering, at den beskrevne refinansiering vil blive gennemført, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

#### 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 30. april 2018

**Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 32 28 52 01

Erling Brødbæk

Statsautoriseret revisor

mne11645

**SELSKABSOPLYSNINGER**

|                     |  |
|---------------------|--|
| <b>Selskabet</b>    | K/S Halmstad Stenalyckan II<br>c/o VPM Fund Management A/S<br>Bredgade 34 A<br>1260 København K                          |
|                     | CVR-nr.: 29 32 11 08   |
|                     | Hjemsted: København  |
|                     | Regnskabsår: 1. januar 2017 - 31. december 2017  |
| <b>Komplementar</b> | Komplementarselskabet Halmstad Stenalyckan II ApS  |
| <b>Bestyrelse</b>   | Jens Ole Nordgaard Hansen (formand)<br>Per Zornig<br>Lars Brandt   |
| <b>Selskabsadm.</b> | VPM Fund Management A/S<br>Bredgade 34 A<br>1260 København K   |
| <b>Revision</b>     | Martinsen<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Voldbjergvej 16, 2. sal<br>8240 Risskov<br>CVR-nr.: 32 28 52 01 |

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende på matr. nr. Stenalyckan 1-3, Halmstad, Sverige med adressen Orkangatan 2-4, 302 60 Halmstad, Sverige.

### Resultat for regnskabsåret 2017

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 1.235.

Værdiregulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 3.545.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 2.311.

### Egenkapital pr. 31. december 2017

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2017 udgør t.dkk 14.898.

Kommanditselskabet ejer 500 (71,43%) egne anparter i selskabet.

### Selskabets finansiering

Lån hos Marlborough Finance No. 5 DAC udløb ultimo 2017. Gælden er derfor præsenteret som kortfristet gæld. Ledelsen arbejder på salg eller refinansiering, hvorved lånet kan indfries i 2018.

### 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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Generelt

Årsrapporten for K/S Halmstad Stenalyckan 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.

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.

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

|   | <u>Note</u> | <u>2017<br/>dkk</u>      | <u>2016<br/>dkk</u>     |
|---|-------------|--------------------------|-------------------------|
| Lejeindtægter                               | 2           | 5.687.958                | 5.407.193               |
| Driftsomkostninger                          | 3           | <u>-82.609</u>           | <u>-270.591</u>         |
| <b>Nettoleje</b>                            |             | <b>5.605.349</b>         | <b>5.136.602</b>        |
| Administrationsomkostninger                 | 4           | <u>-204.879</u>          | <u>-223.435</u>         |
| <b>Resultat før finansielle poster m.v.</b> |             | <b>5.400.470</b>         | <b>4.913.167</b>        |
| Finansielle indtægter                       | 5           | 1.170                    | 0                       |
| Finansielle omkostninger                    | 6           | <u>-4.166.976</u>        | <u>-3.805.689</u>       |
| <b>Resultat før værdiregulering</b>         |             | <b>1.234.664</b>         | <b>1.107.478</b>        |
| Værdireguleringer                           | 7           | <u>-3.545.288</u>        | <u>5.027.782</u>        |
| <b>Ordinært resultat før skat</b>           |             | <b>-2.310.624</b>        | <b>6.135.260</b>        |
| Skat af årets resultat                      | 8           | <u>0</u>                 | <u>0</u>                |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                       |             | <b><u>-2.310.624</u></b> | <b><u>6.135.260</u></b> |
| <b>Resultatdisponering</b>                  |             |                          |                         |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>      |             |                          |                         |
| Overført resultat                           |             | <u>-2.310.624</u>        | <u>6.135.260</u>        |
|   |             | <u>-2.310.624</u>        | <u>6.135.260</u>        |

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

|                                       | <u>Note</u> | <u>31.12.2017</u><br>dkk | <u>31.12.2016</u><br>dkk |
|---------------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Anlægsaktiver</b>                  |             |                          |                          |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>       |             |                          |                          |
| Investeringsejendom                   | 9           | <u>78.730.000</u>        | <u>83.908.000</u>        |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b> |             | <b><u>78.730.000</u></b> | <b><u>83.908.000</u></b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>            |             | <b><u>78.730.000</u></b> | <b><u>83.908.000</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>              |             |                          |                          |
| <b>Tilgodehavender</b>                |             |                          |                          |
| Andre tilgodehavender                 | 10          | <u>1.360.404</u>         | <u>622.161</u>           |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>          |             | <b><u>1.360.404</u></b>  | <b><u>622.161</u></b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>           |             | <b><u>1.211.715</u></b>  | <b><u>370.494</u></b>    |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>        |             | <b><u>2.572.119</u></b>  | <b><u>992.655</u></b>    |
| <b>AKTIVER I ALT</b>                  |             | <b><u>81.302.119</u></b> | <b><u>84.900.655</u></b> |

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

|   | <u>Note</u> | <u>31.12.2017</u><br>dkk | <u>31.12.2016</u><br>dkk |
|---|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Egenkapital</b>                                  |             |                          |                          |
| Stamkapitalen udgør kr. 40.880.000.                 |             |                          |                          |
| Kontant andel af stamkapital                        | 11          | 40.880.000               | 40.880.000               |
| Overført resultat                                   | 11          | <u>-25.982.138</u>       | <u>-23.671.514</u>       |
| <b>EGENKAPITAL I ALT</b>                            |             | <b><u>14.897.862</u></b> | <b><u>17.208.486</u></b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                           |             |                          |                          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>              |             |                          |                          |
| Prioritetsgæld, Marlborough Finance No. 5 DAC       | 12          | 0                        | 0                        |
| Prioritetsgæld, Marlborough Finance No. 5 DAC       | 13          | <u>0</u>                 | <u>0</u>                 |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>        |             | <b><u>0</u></b>          | <b><u>0</u></b>          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>              |             |                          |                          |
| Prioritetsgæld, Marlborough Finance No. 5 DAC       | 12          | 52.176.759               | 54.397.333               |
| Prioritetsgæld, Marlborough Finance No. 5 DAC       | 13          | 5.019.397                | 5.114.264                |
| Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje         |             | 609.066                  | 0                        |
| Anden gæld  | 14          | <u>8.599.035</u>         | <u>8.180.572</u>         |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>        |             | <b><u>66.404.257</u></b> | <b><u>67.692.169</u></b> |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>                      |             | <b><u>66.404.257</u></b> | <b><u>67.692.169</u></b> |
| <b>PASSIVER I ALT</b>                               |             | <b><u>81.302.119</u></b> | <b><u>84.900.655</u></b> |
| Usikkerhed ved indregning og måling                 | 1           |                          |                          |
| Personaleforhold                                    | 15          |                          |                          |
| Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser | 16          |                          |                          |

## 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.

### Selskabets finansiering

Lån hos Marlborough Finance No. 5 DAC udløb ultimo 2017. Gælden er derfor præsenteret som kortfristet gæld. Ledelsen arbejder på salg eller refinansiering, hvorved lånet kan indfries i 2018.

|  | <u>2017</u><br>dkk      | <u>2016</u><br>dkk      |
|--|-------------------------|-------------------------|
| <b>2 Lejeindtægter</b>                   |                         |                         |
| Lejeindtægter                            | 5.687.958               | 5.407.193               |
| <b>Lejeindtægter i alt</b>               | <b><u>5.687.958</u></b> | <b><u>5.407.193</u></b> |
| <b>3 Driftsomkostninger</b>              |                         |                         |
| Forsikring                               | 48.208                  | 47.349                  |
| Ejendomsadministrationshonorar           | 77.470                  | 223.242                 |
| Ejerandel fællesomkostninger             | -43.069                 | 0                       |
| <b>Driftsomkostninger i alt</b>          | <b><u>82.609</u></b>    | <b><u>270.591</u></b>   |
| <b>4 Administrationsomkostninger</b>     |                         |                         |
| Selskabsadministrationshonorar           | 87.500                  | 116.474                 |
| Revision, Danmark                        | 16.750                  | 16.750                  |
| Regnskabsudarbejdelse                    | 12.500                  | 12.500                  |
| Revision, Sverige                        | 12.876                  | 11.675                  |
| Konsulenthonorar                         | 14.072                  | 0                       |
| Bestyrelseshonorar                       | 30.000                  | 50.000                  |
| Advokathonorar                           | 1.901                   | 2.862                   |
| Bestyrelsesansvarsforsikring             | 3.219                   | 3.219                   |
| Rejseomkostninger                        | 6.893                   | 0                       |
| Diverse omkostninger                     | 19.168                  | 9.955                   |
| <b>Administrationsomkostninger i alt</b> | <b><u>204.879</u></b>   | <b><u>223.435</u></b>   |

## NOTER

|   | <b>2017</b>       | <b>2016</b>      |
|---|-------------------|------------------|
|   | <b>dkk</b>        | <b>dkk</b>       |
|   | <hr/>             | <hr/>            |
| <b>5 Finansielle indtægter</b>                              |                   |                  |
| Renter, øvrige  | 3                 | 0                |
| Kursgevinst valuta  | 1.167             | 0                |
|   | <hr/>             | <hr/>            |
| <b>Finansielle indtægter i alt</b>                          | <b>1.170</b>      | <b>0</b>         |
|   | <hr/>             | <hr/>            |
| <b>6 Finansielle omkostninger</b>                           |                   |                  |
| Renter, prioritetsgæld, Marlborough Finance No. 5 DAC       | 3.502.419         | 3.708.897        |
| Renter, pengeinstitutter                                    | 2.223             | 0                |
| Renter, komplementarselskab                                 | 5.593             | 5.425            |
| Renter, lån investorer                                      | 72.789            | 64.725           |
| Renter, kreditorer  | 0                 | 39               |
| Renter, øvrige  | 3.311             | 618              |
| Låneomkostninger  | 580.641           | 0                |
| Kurstab valuta  | 0                 | 25.985           |
|   | <hr/>             | <hr/>            |
| <b>Finansielle omkostninger i alt</b>                       | <b>4.166.976</b>  | <b>3.805.689</b> |
|   | <hr/>             | <hr/>            |
| <b>7 Værdireguleringer</b>                                  |                   |                  |
| Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 9             | -2.887.137        | 6.062.701        |
| Regulering ejendom, valutakursrelateret, jf. note 9         | -2.290.863        | -3.654.701       |
| Regulering prioritetsgæld, valutakursrelateret, jf. note 12 | 1.487.156         | 2.397.022        |
| Regulering prioritetsgæld, valutakursrelateret, jf. note 13 | 145.556           | 222.760          |
|   | <hr/>             | <hr/>            |
| <b>Værdireguleringer i alt</b>                              | <b>-3.545.288</b> | <b>5.027.782</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   | 104.693.579              | 104.693.579              |
| Årets til- / afgang  | <u>0</u>                 | <u>0</u>                 |
| Anskaffelsessum, ultimo  | <u>104.693.579</u>       | <u>104.693.579</u>       |
| Anskaffelsessum, ultimo, SEK   | <u>131.833.716</u>       | <u>131.833.716</u>       |
| Regulering til dagsværdi, primo  | -20.785.579              | -23.193.579              |
| Årets regulering, afkastrelateret  | -2.887.137               | 6.062.701                |
| Årets regulering, valutakursrelateret  | <u>-2.290.863</u>        | <u>-3.654.701</u>        |
| Regulering til dagsværdi, ultimo   | <u>-25.963.579</u>       | <u>-20.785.579</u>       |
| <b>Dagsværdi, ultimo</b>   | <b><u>78.730.000</u></b> | <b><u>83.908.000</u></b> |
| Dagsværdi, ultimo, SEK   | <u>104.098.903</u>       | <u>107.809.328</u>       |
| Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:   |                          |                          |
| Nettolejeindtægt, DKK  | 5.777.828                | 5.961.540                |
| Driftsomkostninger, DKK  | -247.650                 | -207.672                 |
| Afkastkrav   | 7,00%                    | 7,00%                    |
| Tillæg/fradrag, lejerabatter DKK   | -252.101                 | -661.763                 |
| Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:  |                          |                          |
| Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%   | <u>76.015.172</u>        | <u>81.014.621</u>        |
| Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%   | <u>81.645.926</u>        | <u>87.015.704</u>        |
| Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. |                          |                          |
| <b>10 Andre tilgodehavender</b>  |                          |                          |
| Fællesregnskab   | 391.530                  | 46.579                   |
| Tilgodehavende leje  | 945.994                  | 533.823                  |
| Moms, DK   | 20.604                   | 41.759                   |
| Øvrige tilgodehavender   | <u>2.276</u>             | <u>0</u>                 |
| <b>Andre tilgodehavender i alt</b>   | <b><u>1.360.404</u></b>  | <b><u>622.161</u></b>    |



## NOTER

|  | <u>2017</u><br>dkk       | <u>2016</u><br>dkk       |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <b>11 Egenkapital</b>                      |                          |                          |
| Stamkapital udgør:                         |                          |                          |
| 700 kommanditanparter á kr. 58.400, ultimo | <u>40.880.000</u>        | <u>40.880.000</u>        |
| Den kontante andel af stamkapital udgør:   |                          |                          |
| 700 kommanditanparter á kr. 58.400, primo  | 40.880.000               | 40.880.000               |
| Ændring i året                             | <u>0</u>                 | <u>0</u>                 |
| 700 kommanditanparter á kr. 58.400, ultimo | <u>40.880.000</u>        | <u>40.880.000</u>        |
| Resthæftelse i alt, før egne anparter      | <u>0</u>                 | <u>0</u>                 |
| Resthæftelse, egne anparter                | <u>0</u>                 | <u>0</u>                 |
| Resthæftelse i alt, efter egne anparter    | <u>0</u>                 | <u>0</u>                 |
| Pr. anpart                                 | <u>0</u>                 | <u>0</u>                 |
| <b>Overført resultat</b>                   |                          |                          |
| Overført resultat, primo                   | -23.671.514              | -29.806.774              |
| Overført af årets resultat                 | <u>-2.310.624</u>        | <u>6.135.260</u>         |
| Overført resultat, ultimo                  | <u>-25.982.138</u>       | <u>-23.671.514</u>       |
| <b>Egenkapital i alt</b>                   | <u><b>14.897.862</b></u> | <u><b>17.208.486</b></u> |

Kommanditselskabet ejer 500 (71,43%) egne anparter i selskabet.

## NOTER

|  | <b>2017</b>       | <b>2016</b>       |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>dkk</b>        | <b>dkk</b>        |
|  | <hr/>             | <hr/>             |
| <b>12 Prioritetsgæld Marlborough Finance No. 5 DAC</b> |                   |                   |
| Valutalån, til optagelseskurs                          | 54.817.141        | 55.550.559        |
|  | <hr/>             | <hr/>             |
| Prioritetsgæld, nominelt, SEK                          | 68.989.500        | 69.892.500        |
|  | <hr/>             | <hr/>             |
| Kursregulering, primo                                  | -1.153.226        | 1.243.796         |
| Årets kursregulering                                   | -1.487.156        | -2.397.022        |
|  | <hr/>             | <hr/>             |
| Kursregulering, ultimo                                 | -2.640.382        | -1.153.226        |
|  | <hr/>             | <hr/>             |
| <b>Kursværdi, ultimo</b>                               | <b>52.176.759</b> | <b>54.397.333</b> |
|  | <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                 | 52.176.759        | 54.397.333        |
|  | <hr/>             | <hr/>             |
| <b>13 Prioritetsgæld Marlborough Finance No. 5 DAC</b> |                   |                   |
| Valutalån, til optagelseskurs                          | 5.387.713         | 5.337.024         |
|  | <hr/>             | <hr/>             |
| Prioritetsgæld, nominelt, SEK                          | 6.636.781         | 6.571.071         |
|  | <hr/>             | <hr/>             |
| Kursregulering, primo                                  | -222.760          | 0                 |
| Årets kursregulering                                   | -145.556          | -222.760          |
|  | <hr/>             | <hr/>             |
| Kursregulering, ultimo                                 | -368.316          | -222.760          |
|  | <hr/>             | <hr/>             |
| <b>Kursværdi, ultimo</b>                               | <b>5.019.397</b>  | <b>5.114.264</b>  |
|  | <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                 | 5.019.397         | 5.114.264         |
|  | <hr/>             | <hr/>             |

## NOTER

|   | <b>2017</b>      | <b>2016</b>      |
|---|------------------|------------------|
|   | <b>dkk</b>       | <b>dkk</b>       |
|   | <hr/>            | <hr/>            |
| <b>14 Anden gæld</b>  |                  |                  |
| Mellemregn. med Komplementarselskabet Halmstad Stenalyckan II ApS | 145.427          | 141.062          |
| Lån fra investorer inkl. renter                                   | 1.897.515        | 1.824.725        |
| Skyldig til kommanditister  | 4.852.075        | 4.852.075        |
| Skyldig moms, SE  | 380.387          | 365.318          |
| Skattekonto, SE   | 189.044          | 0                |
| Skyldige renter   | 879.688          | 773.662          |
| Skyldige omkostninger   | 254.899          | 223.730          |
|   | <hr/>            | <hr/>            |
| <b>Anden gæld i alt</b>   | <b>8.599.035</b> | <b>8.180.572</b> |

**15 Personaleforhold**

Der har ikke været ansatte i årets løb.

**16 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser****Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 78.730, lejekonto samt ejendommens forsikring 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.