



addere revision
STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

K/S Heden - Katrineholm
c/o Stagsted Properties ApS
Flæsketorvet 68, 1.

1711 København V

(CVR-nr. 29 91 90 03)

Årsrapport for 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den **30/03** 2016

Dirigent

Indholdsfortegnelse

1

Side**Selskabsoplysninger****2****Påtegninger**

Ledespåtegning

3

Den uafhængige revisors erklæringer

4**Ledelsesberetning**

Beretning

5**Årsregnskab for 1. januar - 31. december 2015**

Anvendt regnskabspraksis

6

Resultatopgørelse

10

Balance

11

Noter

13

Selskabsoplysninger

Selskabet K/S Heden - Katrineholm
c/o Stagsted Properties ApS
Flæsketorvet 68, 1.
1711 København V

CVR-nr.: 29 91 90 03
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2015

Bestyrelse Svend Aage Dreist Hansen
Bent Tredal
Frank Ewert

Revisor Addere Revision
statsautoriseret revisionspartnerselskab
Galoche Allé 6, 4600 Køge
www.addere.dk

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for K/S Heden - Katrineholm.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. februar 2016

Bestyrelse



Svend Aage Dreist Hansen



Bent Tredal



Frank Ewert

Den uafhængige revisors erklæringer

4

Til kommanditisterne i K/S Heden - Katrineholm

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Heden - Katrineholm for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevante for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i årsregnskabet

Uden at modificere vores konklusion, skal vi henvise til omtale i note 1 om særlige oplysninger til årsregnskabet, samt note 9 om materielle anlægsaktiver, hvori ledelsen redegør for principperne for opgørelsen af dagsværdien af investeringsejendommen og forudsætningerne herfor. Derudover redegøres der for selskabets evne til at fortsætte driften.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Køge, den 26. februar 2016

Addere Revision
statsautoriseret revisionspartnerselskab
(CVR-nr. 34 58 99 92)



Søren Nielsen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og drive udlejningsvirksomhed med ejendommen Ametisten Katrineholm, beliggende Österleden 1-3, S 641 49 Katrineholm, Sverige.

Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom er baseret på vurdering fra eksterne vurderingsmænd. Værdiansættelsen af er forbundet med usikkerhed. Der henvises til note 1 og note 9, hvori der redegøres for principperne for opgørelsen af dagsværdien af investeringsejendommen og forudsætningerne herfor.

Årets udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er et underskud på kr. 156.889. Der henvises i øvrigt til resultatopgørelsen for tiden 1. januar - 31. december 2015 og balancen pr. 31. december 2015.

Årets resultat vurderes af ledelsen som mindre tilfredsstillende.

Året har været præget af at de tidligere lejere er fraflyttet lejemålene samt at der er modtaget kompensation i denne forbindelse. Derudover er der anvendt ressourcer på indgåelse af aftaler med nye lejere mv.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der indgået ny aftale om langfristet finansiering. Der arbejdes på at indgå aftaler med nye lejere for de ledige lejemål. En aftale vurderes at være nært forestående.

Der er ikke efter ledelsens skøn indtruffet øvrige betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling.

GENERELT

Årsregnskabet for K/S Heden - Katrineholm er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå virksomheden, 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages der hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Overskud af investeringsejendom

Overskud af investeringsejendom omfatter årets lejeindtægter med fradrag af driftsomkostninger. Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, forsikring, vedligeholdelse, el, vand, varme, ejendomsservice samt fællesudgifter. Omkostningsrefusioner fra lejerne vedrørende omkostninger til el, vand, varme og fællesudgifter modregnes i driftsomkostningerne.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen efter faktureringskriteriet. Der foretages fuld periodisering af lejeindtægter.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdireguleringer på investeringsejendomme omfatter årets op- og nedskrivninger samt tilbageførsel af tidligere års op- og nedskrivninger samt regulering til dagsværdi.

Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme

Værdireguleringer på gæld omfatter årets op- og nedskrivninger samt tilbageførsel af tidligere års op- og nedskrivninger samt regulering af gæld til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger dækker omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter årets omkostninger til lønninger og gager, pensioner samt øvrige personaleomkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta.

BALANCEN

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved første måling til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Efterfølgende måles investeringsejendomme til skønnet markedsværdi, der antages at svare til dagsværdien. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdi opgøres ud fra en måling baseret på en afkastbaseret model. Værdien opgøres med baggrund i ejendommens forventede driftsafkast før renter og et forrentningskrav, der er fastsat på basis af det generelle renteniveau og individuelle forhold for den enkelte ejendom. Der er anvendt uafhængige vurderingsmænd ved vurdering af dagsværdien.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidpunktet, tillægges anskaffessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendomme har som øvrige materialle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til markedsværdi. Der foretages derfor ikke lineære afskrivninger over investeringsejendommenes brugstider.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme investeringsejendommene måles til dagsværdi. Dagsværdien er det beløb, hvormed en forpligtelse kan udlignes ved transaktioner mellem uafhængige parter. Dagsværdien fastsættes som udgangspunkt til salgsværdien af forpligtelsen på et velfungerende marked eller salgsværdien af forpligtelsens enkelte bestanddele. Såfremt en sådan salgsværdi ikke findes, fastsættes dagsværdien til kapitalværdi beregnet ved hjælp af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller og teknikker.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Valutaomregning

Funktionel valuta og præsenteringsvaluta

Posterne i årsrapporten måles i den valuta, der benyttes i det primære økonomiske miljø, hvor virksomhederne opererer. Den funktionelle valuta er således SEK. Årsrapporten præsenteres i DKK ud fra hensynet til, at selskabet kun har danske kommanditister.

Resultatopgørelsen omregnes fra den funktionelle valuta til præsenteringsvalutaen til en tilnærmet gennemsnitskurs eller balancedagens kurs. Balanceposterne omregnes til balancedagens kurs. Valutakursreguleringer der opstår ved omregning af egenkapitalen primo året indregnes direkte på egenkapitalen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi.

Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre gældsforpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig afdækning.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

11

<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
2 Overskud af investeringsejendom	-189.296	4.402.816
Bruttoresultat	-189.296	4.402.816
3 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-9.990.060	-1.099.840
4 Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	352.614	-13.590
Andre driftsindtægter	12.997.357	0
5 Andre eksterne omkostninger	-469.267	-201.754
Bruttofortjeneste	2.701.348	3.087.632
6 Andre finansielle indtægter	35	627.457
7 Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-510.630	-316.276
8 Andre finansielle omkostninger	-2.347.642	-4.536.384
ÅRETS RESULTAT	-156.889	-1.137.571
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-156.889	-1.137.571
Anvendelse i alt	-156.889	-1.137.571

Balance pr. 31. december

AKTIVER

<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
9 Investeringsejendomme	60.590.120	68.268.640
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>60.590.120</u>	<u>68.268.640</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>60.590.120</u>	<u>68.268.640</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	77.602	0
10 Andre tilgodehavender	296.103	105.340
Periodeafgrænsningsposter	5.321	123.886
Tilgodehavender i alt	<u>379.026</u>	<u>229.226</u>
11 Likvide beholdninger	<u>2.366.308</u>	<u>412.367</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>2.745.334</u>	<u>641.593</u>
AKTIVER I ALT	<u>63.335.454</u>	<u>68.910.233</u>

Balance pr. 31. december

PASSIVER

<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Virksomhedskapital	17.520.000	17.520.000
Kursreguleinger	-2.203.269	-2.273.350
Overført resultat	-13.333.780	-13.176.891
12 EGENKAPITAL I ALT	<u>1.982.951</u>	<u>2.069.759</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder	18.227.087	15.791.138
13 Langfristet gæld i alt	<u>18.227.087</u>	<u>15.791.138</u>
14 Kreditinstitutter m.v.	42.849.408	50.639.961
Leverandører af varer og tjenesteydelser	192.768	0
15 Anden gæld	83.240	409.375
Kortfristet gæld i alt	<u>43.125.416</u>	<u>51.049.336</u>
GÆLD I ALT	<u>61.352.503</u>	<u>66.840.474</u>
PASSIVER I ALT	<u>63.335.454</u>	<u>68.910.233</u>
16 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
-------------	--------------------	--------------------

1 Særlige oplysninger til årsregnskabet

Selskabets investeringsejendom måles til markedsværdi, og værdireguleringerne indregnes i resultatopgørelsen. Handelsværdien af ejendommen er sat til SEK 74.600.000 ud fra en vurdering af eksterne vurderingsmænd. Vurderingen er foretaget ved beregning efter DCF-modellen med et afkast på 5,35 %. Beregningen behandles yderligere nedenfor.

Selskabets ledelse vurderer, at den valgte regnskabspraxis, hvor investeringsejendomme måles til dagsværdi giver det bedste udtryk for selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter.

Den bedste dokumentation for dagsværdien af selskabets investeringsejendom er aktuelle priser i et aktivt marked for tilsvarende investeringsejendomme. I mangel af en sådan information bestemmes dagsværdien inden for et interval af sandsynlige beregnede skøn på dagsværdien, der defineres som værdien mellem en kvalificeret villig køber og en kvalificeret villig sælger baseret på markedsforsørene på balancedagen.

Vurderingsmændenes skøn over værdien af investeringsejendommen er fastsat ud fra markedskonforme standarder og bygger på en vurdering af investeringsejendommens forventede løbende afkast, vedligeholdelsesstand og afkastkrav. Udgangspunktet er aktuelle priser i markedet for tilsvarende investeringsejendomme.

Dagsværdien for investeringsejendomme i årsrapporten for 2015 er vurderet af JLL på baggrund af en DCF-model.

Dagsværdien er således beregnet som en kapitaliseret indtjeningsværdi af ejendommen, fastlagt ud fra den forventede fremtidige leje, de nuværende lejes evne til at opfylde deres kontraktlige forpligtelser, tomgangsperioder, driftsomkostninger, vedligeholdelsesbehov samt et skøn over afkastkravet. Opgørelsen af dagsværdien i henhold til DCF-modellen tager udgangspunkt i en fastsættelse af det forventede driftsafkast på ejendommen. Ved fastsættelsen af det forventede driftsafkast tages i videst muligt omfang udgangspunkt i historiske realiserede driftsresultater for ejendommen, korrigeret for forventede ændringer samt enkeltstående hændelser. Ejendommens dagsværdi opgøres herefter ved kapitalisering af driftsafkastet med et afkastkrav, som fastsættes af vurderingsmændene.

Vurdering af afkastkravet bygger på informationer om den generelle regionale udvikling i afkastkrav, samt relevante lokale forhold for den pågældende ejendomstype.

<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
-------------	--------------------	--------------------

Dagsværdien af selskabets investeringsejendom er pr. 31. december 2015 værdiansat til SEK 74.600.000 mod SEK 86.900.000 pr. 31. december 2014, svarende til et afkast på 5,35 % (2014: 6,25 %).

Selv små udsving i afkastkravet kan betyde forholdsvis store udsving i dagsværdien af selskabets investeringsejendom. Således betyder en stigning på fx 0,25 % i afkastkravet, at investeringsejendommens dagsværdi falder med SEK 3.300.000, mens et fald i afkastkravet på 0,25 % betyder, at investeringsejendommens værdi stiger med SEK 3.700.000.

Fortsat drift

Selskabets primære finansiering udløber 29. januar 2016. Der er forhandlet en ny aftale på plads med kreditinstitutter, og regnskabet aflægges derfor efter almindelige principper om fortsat drift.

Der er et misforhold mellem omsætningsaktiver t.kr. 2.745 og kortfristet gæld t.kr. 43.125. Som beskrevet ovenfor, er der indgået ny aftale om langfristet finansiering og tilført yderligere kapital i 2016, hvormed ledelsen vurderer at selskabet kan imødegå forpligtelserne som de forfalder.

2 Overskud af investeringsejendom

Husleje	887.535	4.879.345
Ejendomsforsikring	-37.269	-30.715
Ejendomsadministrationshonorar	-105.978	-50.778
Reparation og vedligeholdelse	-60.464	-115.442
Vicevært o.l.	-210.718	-279.594
El, vand og varme	-377.197	0
Ejendomsskat mv.	-285.205	0
	<u>-189.296</u>	<u>4.402.816</u>

3 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdireguleringer på investeringsejendom	-9.990.060	-1.099.840
	<u>-9.990.060</u>	<u>-1.099.840</u>

<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
4 Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		
Reguleringer på langfristet gæld til dagsværdi	352.614	-13.590
	<u>352.614</u>	<u>-13.590</u>
5 Andre eksterne omkostninger		
Advokathonorar	46.311	40.000
Konsulentbistand	270.057	500
Revision og regnskabsassistance	38.800	38.800
Revision og regnskabsassistance, rest tidligere år	0	-1.987
Regnskabsassistance og rådgivning	15.149	16.799
Revision, Sverige	12.833	0
Bogføringsassistance	43.783	0
Øvrige administrationsomkostninger	42.093	101.184
Rejseudgifter	241	6.458
	<u>469.267</u>	<u>201.754</u>
6 Andre finansielle indtægter		
Markedsværdi af renteswap	0	627.457
Renter Skatteverket	35	0
	<u>35</u>	<u>627.457</u>
7 Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		
Renter til K/S Katrineholm III	510.630	316.276
	<u>510.630</u>	<u>316.276</u>

<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
8 Andre finansielle omkostninger		
Renter af bankkonti	543.430	548.010
Renter af leverandørgæld	574	913
Renter, Codan (Danske bank)	411.364	978.270
Finansgaranti	1.385.477	1.335.612
Renter, renteswap	0	359.628
Gebyrer	9.499	5.786
Valutakursændringer	-6.980	1.303.374
Ikke fradragsberettigede renter	4.278	4.791
	<u>2.347.642</u>	<u>4.536.384</u>
9 Investeringsejendomme		
Kostpris primo	76.429.517	82.033.310
Valutakursreguleringer	2.587.863	-5.603.793
Kostpris ultimo	<u>79.017.380</u>	<u>76.429.517</u>
Værdireguleringer primo	-6.998.975	-6.331.658
Årets værdiregulering	-9.990.060	-1.099.840
Valutakursreguleringer	-236.982	432.523
Opskrivninger ultimo	<u>-17.226.017</u>	<u>-6.998.975</u>
Af- og nedskrivninger primo	1.161.902	1.247.092
Valutakursreguleringer	39.341	-85.190
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>1.201.243</u>	<u>1.161.902</u>
Bogført værdi ultimo	<u>60.590.120</u>	<u>68.268.640</u>

Handelsværdien af ejendommen er bogført til SEK 74,6 mio. ud fra en vurdering af eksterne vurderingsmænd. Afkastet udgør 5,35 %.

<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Ejendommen, som er beliggende på Österleden 1-3, S-641 49 Katrineholm, Sverige, er opført i 2007 og anvendes til butikker 5.820 m2.		
Udlejningsgraden udgør ca. 50 % på statusdagen. Der forhandles om indgåelse af aftale med nye lejere for de ledige lejemål, og nye aftaler vurderes af ledelsen som nært forestående.		
10 Andre tilgodehavender (omsætningsaktiver)		
Skattekonto Sverige	18.274	0
Tilgodehavende moms, Danmark	27.051	28.875
Tilgodehavende moms, Sverige	142.216	0
Tilgodehavende i øvrigt	108.562	0
Fællesregnskab	0	76.465
	<u>296.103</u>	<u>105.340</u>
11 Likvide beholdninger		
Nordea 1509 24 01400 SEK	48.217	25.868
Nordea 1509 24 01397 SEK	2.241.848	383.750
Nordea 6822 306 575 DKK	76.243	2.749
	<u>2.366.308</u>	<u>412.367</u>

<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
12 Egenkapital		
Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital	17.520.000	17.520.000
	<u>17.520.000</u>	<u>17.520.000</u>
Kursreguleinger		
Saldo primo	-2.273.350	-2.038.190
Årets opskrivning	70.081	-235.160
	<u>-2.203.269</u>	<u>-2.273.350</u>
Overført resultat		
Overført resultat primo	-13.176.891	-12.039.320
Årets resultat	-156.889	-1.137.571
	<u>-13.333.780</u>	<u>-13.176.891</u>
Egenkapital ultimo	<u>1.982.951</u>	<u>2.069.759</u>

Stamkapitalen udgør kr. 45.450.000 fordelt på 1.000 andele á kr. 45.450.

Hæftelse, jf. vedtægterne:

Komplementarselskabet Katrineholm III ApS, CVR-nr. 30 72 53 79, hæfter som komplementar direkte og ubegrænset for alle kommanditselskabets forpligtelser. Komplementaren er som følge heraf tillagt forvaltningsmæssige og økonomiske beføjelser.

De øvrige deltagere er kommanditister, og hver kommanditist hæfter indirekte og solidarisk med de øvrige kommanditister, idet hæftelsen for den enkelte kommanditist er begrænset til den til enhver tid værende samlede nominelle størrelse af de af kommanditisten tegnede kommanditandele med fradrag af kontante indbetalinger og med tillæg af eventuelt udloddet overskud.

Kommanditisternes indbetalinger til dækning af selskabets og datterselskabets betaling af svenske skatter fragår ikke i resthæftelsen.

<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<p>Kommanditisterne hæfter tillige med den til enhver tid i kommanditselskabet eventuelt opsparede overskudsandel.</p>		
<p>Kommanditisternes eventuelle resthæftelse kan af kommanditselskabet overdrages til kommanditselskabets långivere og/eller helejede datterselskabs långivere til sikkerhed for kommanditselskabets og/eller helejede datterselskabers forpligtelser overfor långivere ved transport i resthæftelsen, dog maksimeret til DKK 45.450 pr. tegnet kommanditandel med fradrag af startindbetalingen og kontante indbetalinger, men med tillæg af et i kommanditselskabet eventuelt udloddet overskud. Herudover kan der over for kommanditselskabets og/eller helejede datterselskabers långiver(e) indrømmes særskilte selvskyldnerkautioner fra kommanditisterne.</p>		
<p>Såfremt der afgives selvskyldnerkaution direkte overfor kommanditselskabets og/eller helejede datterselskabers långiver(e), fragår indbetalinger under kautionerne i kommanditistens hæftelse for kommanditselskabets forpligtelser.</p>		
<p>Kommanditisterne kan ikke uden långivernes accept hæve acantobeløb og/eller modtage kapital fra kommanditselskabet, så længe de af kommanditselskabet optagne lån ikke er indfriet.</p>		
Hæftelse, stamkapital:	I alt	Pr. andel
Vedtægtsmæssig hæftelse	45.450.000	45.450
Indskudskapital	-17.520.000	-17.520
Resthæftelse, stamkapital	<u>27.930.000</u>	<u>27.930</u>

For den vedtægtsmæssige hæftelse i datterselskabet K/S Heden - Katrineholm, hæfter alene moderselskabet K/S Katrineholm III, da dette er eneste kommanditist i selskabet.

Der er afgivet selvskyldnerkaution fra kommanditisterne overfor Codan på 15 % af restgælden. Lånet er indfriet i nyt år.

Der er afgivet begrænset selvskyldnerkaution fra kommanditisterne overfor Jyske Bank A/S.

<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
13 Langfristet gæld		
Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år	<u>18.227.087</u>	<u>15.791.138</u>
14 Kreditinstitutter m.v.		
Jyske Bank A/S	8.676.093	8.692.662
Codan (Danske Bank)	34.173.315	41.931.400
Amortisering af lån	0	-283.285
Værdiregulering af gæld til markedsværdi	0	299.184
	<u>42.849.408</u>	<u>50.639.961</u>

Lånet hos Codan er indfriet 29. januar 2016 og der er indgået aftale med kreditinstitut om ny langfristet finansiering.

15 Anden gæld

Moms, Sverige	0	181.630
Skattekonto (ejendomsskat), Sverige	0	164.969
Afsat revisor, Danmark	38.800	38.800
Afsat revisor, Sverige	12.183	10.000
Andre skyldige beløb	32.257	13.976
	<u>83.240</u>	<u>409.375</u>

16 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser

Kommanditselskabet overtog momsreguleringsforpligtelsen af ejendommen i forbindelse med købet i 2008.

<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
-------------	--------------------	--------------------

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpant i ejendommen for SEK 64,3 mio. Pantet ligger til sikkerhed for garanti-forsikringskontrakten med Codan.

Derudover er følgende sikkerheder etableret til sikkerhed for Codan:

- 1) Transport i lejeindtægter og forsikringssummer hidrørende fra ovennævnte ejendom
- 2) Pantsætning af forsikringstagers konto hos Nordea Bank AB (publ), Box 782, S-191 27 Sollentuna, konto 1509 24 01397 med tilknyttet bank giro 317-1220.

Der er tinglyst ejerpant i ejendommen for SEK 21 mio. Pantet ligger til sikkerhed for garanti for banklån hos Jyske Bank A/S. Dertil er der stillet sikkerhed i form af transport i lejeindtægter.