



**addere revision**  
STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

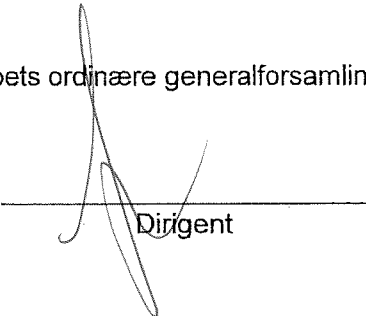
**K/S Heden - Katrineholm**  
c/o DreistStorgaard  
Garnisonsvej 2

**4700 Næstved**

(CVR-nr. 29 91 90 03)

## **Årsrapport for 2016**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28/4 2017

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent

<b>Indholdsfortegnelse</b>	<b>1</b>
	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Beretning	7
<b>Årsregnskab for 1. januar - 31. december 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

**Selskabsoplysninger**

**Selskabet** K/S Heden - Katrineholm  
c/o DreistStorgaard  
Garnisonsvej 2  
4700 Næstved

CVR-nr.: 29 91 90 03  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2016

**Bestyrelse** Svend Aage Dreist Hansen  
Bent Tredal  
Frank Ærsøe Ewert

**Revisor** Addere Revision  
statsautoriseret revisionspartnerselskab  
Galoche Allé 6, 4600 Køge  
[www.addere.dk](http://www.addere.dk)

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 16. februar 2017

### Bestyrelse

  
Svend Aage Dreist Hansen

  
Bent Tredal

  
Frank Ærsøe Ewert

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i K/S Heden - Katrineholm

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Heden - Katrineholm for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 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

Uden at modificere vores konklusion, skal vi gøre opmærksom på, at værdiansættelsen af investeringsejendommen er forbundet med usikkerhed. Vi henviser til omtale i note 2 og note 8, hvori ledelsen redegør for principperne for opgørelsen af dagsværdien af investeringsejendommen og forudsætningerne herfor samt selskabets fortsatte drift.

#### 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### 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.

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 revisionshandlingerne 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 revisionshandlingerne, 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 blandt andet 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

6

### 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.

Køge, den 16. februar 2017

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

  
Søren Nielsen  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

7

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at drive virksomhed ved køb, udlejning og udvikling af ejendommen matr. nr. Katrineholm Ametisten 1, beliggende Österleden 1-3, 641 49 Katrineholm, Sverige.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom er baseret på vurdering fra eksterne vurderingsmænd. Værdiansættelsen af er forbundet med usikkerhed. Der henvises til note 2 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. 4.625.961. Der henvises i øvrigt til resultatopgørelsen for tiden 1. januar - 31. december 2016 og balancen pr. 31. december 2016.

Årets resultat vurderes af ledelsen som mindre tilfredsstillende, om end forventet.

Året har været præget af at der er indgået aftaler med nye lejere, istandsættelse af lejemål mv. Der har i året været en periode med tomgang, hvilket har påvirket årets resultat negativt.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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



## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for K/S Heden - Katrineholm er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

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

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta mv.

### Skat af årets resultat

Der indregnes ikke skat, da kommanditselskabet er skattemæssigt transparent. Aktuel skat og forskydning i udskudt skat vedrører således de enkelte investorer.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og eventuel restværdi:

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### 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. Afkastkrav m.m. fremgår af noterne.

## Anvendt regnskabspraksis

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidpunktet, tillægges anskaffelsessummen 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 investeringsejendommens brugstider.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel 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

Kommanditselskabet er skattemæssigt transparent. Der således ikke indregnet udskudt skat af midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

## Anvendt regnskabspraksis

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Der indregnes ikke skattetilgodehavender og -forpligtelser, da kommanditselskabet er skattemæssigt transparent. Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser vedrører således de enkelte investorer.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi.

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

### Omregning af fremmed valuta

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 præsentationsvalutaen 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.

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.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

12

<u>Note</u>	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttotab</b>	<b>-236.289</b>	<b>2.701.348</b>
Andre finansielle indtægter	1.850	35
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-565.237	-510.630
Andre finansielle omkostninger	-3.826.285	-2.347.642
<b>Resultat før skat</b>	<b>-4.625.961</b>	<b>-156.889</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-4.625.961</b>	<b>-156.889</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-4.625.961	-156.889
<b>Anvendelse i alt</b>	<b>-4.625.961</b>	<b>-156.889</b>

Balance pr. 31. december

13

**AKTIVER**

<u>Note</u>	2016 kr.	2015 kr.
2 Grunde og bygninger	59.610.051	60.590.120
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>59.610.051</b>	<b>60.590.120</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>59.610.051</b>	<b>60.590.120</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	281.346	77.602
Andre tilgodehavender	338.969	296.103
Periodeafgrænsningsposter	1.335	5.321
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>621.650</b>	<b>379.026</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.256.585</b>	<b>2.366.308</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>1.878.235</b>	<b>2.745.334</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>61.488.286</b>	<b>63.335.454</b>

Balance pr. 31. december

**PASSIVER**

<u>Note</u>	2016 kr.	2015 kr.
3 Selskabskapital	17.520.000	17.520.000
Reserve for opskrivninger	-2.289.050	-2.203.269
Overført resultat	-17.959.741	-13.333.780
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>-2.728.791</b>	<b>1.982.951</b>
Kreditinstitutter m.v.	40.300.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	20.809.876	18.227.087
<b>4 Langfristet gæld i alt</b>	<b>61.109.876</b>	<b>18.227.087</b>
Kreditinstitutter m.v.	1.962.506	42.849.408
Modtagne forudbetalinger fra kunder	679.357	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	290.314	192.768
Anden gæld	175.024	83.240
<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b>3.107.201</b>	<b>43.125.416</b>
<b>GÆLD I ALT</b>	<b>64.217.077</b>	<b>61.352.503</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>61.488.286</b>	<b>63.335.454</b>
5 Eventualposter		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Nærtstående parter		
8 Særlige oplysninger til årsregnskabet		

<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Der har i regnskabsåret ikke været ansatte.		
<b>2 Grunde og bygninger</b>		
Værdi før foretagne op-/nedskrivninger	<u>77.240.160</u>	<u>79.017.380</u>

Handelsværdien af ejendommen er bogført til SEK 76,7 mio. ud fra en vurdering af eksterne vurderingsmænd. Afkastkravet udgør 5,35 %.

Ejendommen, som er beliggende på Österleden 1-3, S-641 49 Katrineholm, Sverige, er opført i 2007 og anvendes til butikker 5.820 m<sup>2</sup>.

Udlejningsgraden udgør ca. 100 % på statusdagen.

### 3 Selskabskapital

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.

Kommanditisterne hæfter tillige med den til enhver tid i kommanditselskabet eventuelt opsparede overskudsandel.



<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
-------------	--------------------	--------------------

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 selvskyldnerkautions fra kommanditisterne.

Såfremt der afgives selvskyldnerkautions direkte overfor kommanditselskabets og/eller helejede datterselskabers långiver(e), fragår indbetalinger under kautionserne i kommanditistens hæftelse for kommanditselskabets forpligtelser.

Kommanditisterne kan ikke uden långivernes accept hæve acontobeløb og/eller modtage kapital fra kommanditselskabet, så længe de af kommanditselskabet optagne lån ikke er indfriet.

<b>Hæftelse, stamkapital:</b>	I alt	Pr. andel
Vedtægtsmæssig hæftelse	45.450.000	45.450
Indskudskapital	-17.520.000	-17.520
<b>Resthæftelse, stamkapital</b>	<u><b>27.930.000</b></u>	<u><b>27.930</b></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 begrænset selvskyldnerkautions fra kommanditisterne overfor Jyske Bank A/S.

#### 4 Langfristet gæld

Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år	<u>54.309.876</u>	<u>18.227.087</u>
--	-------------------	-------------------

#### 5 Eventualposter

##### Eventualforpligtelser

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

<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:		
Ejerpantebrev i ejendom, SEK	<u>64.330.000</u>	
Ejerpantebrev i ejendom, SEK	<u>21.000.000</u>	
Bogført værdi af ejendom, DKK	<u>59.610.051</u>	
Likvide beholdninger	<u>5.731</u>	

**7 Nærtstående parter****Koncernforhold**

Selskabet indgår i koncernregnskabet for moderselskabet K/S Katrineholm III, København V.

**8 Særlige oplysninger til årsregnskabet**

Selskabets investeringsejendom måles til markedsværdi, og værdireguleringerne indregnes i resultatopgørelsen. Handleværdien af ejendommen er sat til SEK 76,7 mio. 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 markedsforholdene 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.

<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
-------------	--------------------	--------------------

Dagsværdien for investeringsejendomme i årsrapporten for 2016 er vurderet af JLL på baggrund af en DCF-model. Vurderingen er tillagt forbedringer, som er foretaget efter udarbejdelsen af den pågældende vurdering, SEK 2,1 mio.

Dagsværdien er således beregnet som en kapitaliseret indtjeningsværdi af ejendommen, fastlagt ud fra den forventede fremtidige leje, de nuværende lejerers 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.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendom er pr. 31. december 2016 værdiansat til SEK 76.400.000 mod SEK 74.600.000 pr. 31. december 2015, svarende til et afkast på 5,35 % (2015: 5,35 %).

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**

Der er et misforhold mellem omsætningsaktiver t.kr. 1.878 og kortfristet gæld t.kr. 3.107. Der er i 2016 indgået ny aftale om langfristet finansiering og tilført yderligere kapital, ligesom investorerne vil tilføre yderligere kapital i 2017. Samtidig forventes der positiv likviditet fra driften. Ledelsen vurderer således at selskabet kan imødegå forpligtelserne som de forfalder.