

K/S Linköping III

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

Årsrapport for 2015

(9. regnskabsår)

CVR nr. 30726286

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 5. april 2016

Michael Hansen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7 - 8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 11
Resultatopgørelse	12
Balance pr. 31. december 2015 - Aktiver	13
Balance pr. 31. december 2015 - Passiver	14
Noter til årsrapporten	15 - 23

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2015 for K/S Linköping III.

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 og koncernens aktiver og passiver, finansielle stilling og resultatet.

Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. april 2016

I bestyrelsen:

Jesper Dahlsgaard

Philip Schou

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Linköping III

Påtegning på koncernregnskabet og årsregnskabet

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for K/S Linköping III for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i koncernregnskabet og årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et koncernregnskab og 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 selskabets 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 koncernregnskabet og 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.

Konklusion

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER (fortsat)

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtalen i note 1 om "Usikkerhed ved indregning og måling", hvori ledelsen redegør for den usikkerhed, der er forbundet med værdiansættelsen af selskabets ejendom. Vi er enige i ledelsens beskrivelse heraf og den regnskabsmæssige behandling.

Uden at modificere vores konklusion skal vi henvise til omtalen i note 17 om "Selskabets finansiering og going concern", hvori ledelsen redegør for den aftale, der er indgået i 2016 med selskabets långivere. Det er ledelsens vurdering, at den beskrevne aftale vil blive gennemført, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift. Vi er enige i ledelsens beskrivelse heraf og den regnskabsmæssige behandling.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Risskov, den 5. april 2016

Martinsen Aarhus

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 16 17 04 45

Erling Brødbæk
statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

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

CVR-nr.: 30726286
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015

Komplementar Komplementarselskabet Linköping III ApS

Bestyrelse Jesper Dahlsgaard
Philip Schou

Selskabsadm. VPM Fund Management A/S
Amaliegade 27
1256 København K

Revision Martinsen Aarhus
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Voldbjergvej 16, 2. sal
8240 Risskov
CVR-nr.: 16 17 04 45

Tilknyt. selskaber K/S Svedengatan - Linköping

100% ejet og med hjemsted i København

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Virksomhedens formål er at drive virksomhed ved køb, besiddelse, udlejning og udvikling af ejendommen Glasbruket 1, Linköping, beliggende Svedengatan 17, Linköping enten direkte eller indirekte gennem datterselskaber.

Resultat for regnskabsåret 2015

Koncernens resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk -24.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 7.451.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 7.427

Egenkapital pr. 31. december 2015

Koncernens egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk 0.

Selskabets finansiering og going concern

Lånene hos Codan og DnB er pr. 31. december 2015 begge kortfristede lånefaciliteter. Lånene forventes i 2016 indfriet og refinansieret ved optagelse af nye lån.

Efter balancedagen er selskabets ejere nået til enighed med långiverne om en endelig akkordaftale og anpartsoverdragelsesaftale, hvorved Kartago Property ApS (nuværende obligationslångiver) overtager samtlige anparter i selskabet og i samme forbindelse nedskrives obligationslånet til DKK 0 mod investorernes samtidige indbetaling af SEK 7,8 mio. under resthæftelsen i 2 trancher. Tranche 1 er indbetalt d. 17. februar 2016 og tranche 2 forfalder til betaling d. 28. juni 2016. Ud af tranche 1 er SEK 2,5 mio. anvendt til indfrielse af 2. prioritetslånet hos DNB Bank ASA til fuld og endelig afgørelse, hvilket skete d. 17. februar 2016. 1. prioritetslånet hos Codan Forsikring A/S/Danske Bank er akkorderet til kurs 92,5 og er ligeledes d. 17. februar 2016 nedbragt med SEK 5 mio., hvoraf SEK 1,4 mio. er afregnet via investorindskuddet og SEK 3,6 mio. er afregnet via Kartago Property ApS. Den 28. juni nedbringes lånet med 2. tranche af investorindskuddet på SEK 3,9 mio. Senest d. 30. juni 2016 indfries den resterende del af det nedskrevne lån hos Codan/Danske Bank på SEK 25,8 mio. med fradrag af allerede foretagne afdrag (henholdsvis SEK 5,0 mio. og SEK 3,9 mio.).

Regnskabet er aflagt på baggrund af indholdet af den tiltrådte akkordaftale og anpartsoverdragelsesaftale, hvorved lånene er nedskrevet i henhold til aftalen, ligesom tilgodehavende investorindskud på SEK 7,8 mio. er indregnet. Aftalen er betinget af de sælgende investorers indbetaling af 2. tranche af investorindskuddet på SEK 3,9 mio. senest d. 28. juni 2016, samt af købernes (Kartago Property ApS) indfrielse af Codan lånet d. 30. juni 2016. På baggrund af den tiltrådte akkordaftale og anpartsoverdragelsesaftale samt indfrielse af DNB Bank ASA og nedbringelse af Codan lånet, anser ledelsen det for sandsynligt, at aftalens øvrige betingelser ligeledes opfyldes, og på den baggrund anses selskabet for værende going concern.

Usikkerhed ved indregning og måling

Med hensyn til usikkerhed ved indregning og måling af selskabets aktiver og passiver henvises til note 1 i årsrapporten.

LEDELSESBERETNING - fortsat

Hændelser efter regnskabsårets udløb

K/S Linköping IIIs ejere har efter regnskabsårets udløb tiltrådt en endelig akkordaftale og anpartsoverdragelsesaftale med selskabets långivere, hvorved Kartago Property ApS (nuværende obligationslångiver) overtager samtlige anparter i selskabet. Aftalens indhold og betingelser samt indvirkning på regnskabet er nærmere beskrevet i ovenstående afsnit om "Selskabets finansiering og going concern", hvortil der henvises.

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår i forlængelse af resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Linköping III for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter. Selskabet har tilvalgt at anvende equity-metoden ved målingen af kapitalandele i tilknyttede selskaber.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedsagen som følger:

Konsolidering

Koncernregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, i henhold til årsregnskabsloven §113.

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet K/S Linköping III og virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde har en bestemmende indflydelse.

Datterselskabernes regnskaber er udarbejdet efter den samme regnskabspraksis, som er benyttet i moderselskabet. Koncernregnskabet udarbejdes ved at sammendrage regnskaber for moderselskabet og dattervirksomhederne ved sammenlægning af regnskabsposter med ensartet indhold.

Koncerninterne indtægter, omkostninger, avancer samt mellemværender elimineres.

Moderselskabets og dattervirksomhedernes kapitalandele i datterselskaber udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige værdi.

Nyerhvervede og afhændede koncernvirksomheder medtages i koncernresultatopgørelsen for ejerperioden. Sammenligningstallene korrigeres ikke for frasolgte eller nyhvervede virksomheder.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

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 81,22 (78,56 pr. 31/12 2014).

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.

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.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse medtages den til ejerinteressens størrelse svarende forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes overskud eller underskud, korrigeret for koncerninterne avancer.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

BALANCEN

Anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Efterfølgende målinger foretages til dagsværdi.

Dagsværdien beregnes på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmetode (nettoleje), hvor afkastet er fastsat af ledelsen på baggrund af statistikker og i øvrigt i samarbejde med rådgivere i

Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver omfatter obligationer, der måles til dagsværdien på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter m.v.

Gældsforpligtelser

De med investeringsjendommens forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Afledte finansielle instrumenter

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

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

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2015 - 31. december 2015

	Note	Koncern 2015 dkk	Koncern 2014 dkk	Moder 2015 dkk	Moder 2014 dkk
Lejeindtægter	2	2.751.208	2.822.048	0	0
Driftsomkostninger	3	-126.151	-83.355	0	0
Lejeindtægter i alt		2.625.057	2.738.693	0	0
Administrationsomkostninger	4	-681.086	-392.703	-97.245	-187.427
Resultat før finansielle poster m.v.		1.943.971	2.345.990	-97.245	-187.427
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virk.	5	0	0	2.425.737	-2.260.938
Resultat før finansiering m.v.		1.943.971	2.345.990	2.328.492	-2.448.365
Finansielle indtægter	6	1.448	391.551	115.296	195.790
Finansielle omkostninger	7	-1.969.286	-3.027.315	-613.132	-792.640
Resultat før dagsværdiregulering		-23.867	-289.774	1.830.656	-3.045.215
Værdireguleringer	8	7.450.921	-1.961.588	5.596.398	793.853
Årets resultat før skat		7.427.054	-2.251.362	7.427.054	-2.251.362
Skat af årets resultat		0	0	0	0
ÅRETS RESULTAT		7.427.054	-2.251.362	7.427.054	-2.251.362
Resultatdisponering					
Forslag til resultatdisponering					
Overført resultat		7.427.054	-2.251.362	7.427.054	-2.251.362
		7.427.054	-2.251.362	7.427.054	-2.251.362

BALANCE PR. 31. december 2015

AKTIVER

	Note	Koncern 31.12.2015 dkk	Koncern 31.12.2014 dkk	Moder 31.12.2015 dkk	Moder 31.12.2014 dkk
Anlægsaktiver					
Materielle anlægsaktiver					
Investeringsejendom	9	28.427.000	31.424.000	0	0
Materielle anlægsaktiver i alt		28.427.000	31.424.000	0	0
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	0	0	0	0
Finansielle anlægsaktiver i alt		0	0	0	0
ANLÆGSAKTIVER I ALT		28.427.000	31.424.000	0	0
Omsætningsaktiver					
Tilgodehavender					
Andre tilgodehavender	10	6.555.787	235.094	6.424.364	61.164
Tilgodehavender i alt		6.555.787	235.094	6.424.364	61.164
Værdipapirer		0	2.412.572	0	2.412.572
Likvide beholdninger		1.075.027	1.403.881	150.540	90.850
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		7.630.814	4.051.547	6.574.904	2.564.586
AKTIVER I ALT		36.057.814	35.475.547	6.574.904	2.564.586

BALANCE PR. 31. december 2015**PASSIVER**

	Note	Koncern 31.12.2015 dkk	Koncern 31.12.2014 dkk	Moder 31.12.2015 dkk	Moder 31.12.2014 dkk
Egenkapital					
Indskudskapitalen udgør kr. 26.000.000.					
Kontant andel af indskudskapital	11	15.790.810	8.775.650	15.790.810	8.775.650
Overført resultat	11	-15.790.810	-23.013.864	-15.790.810	-23.013.864
EGENKAPITAL I ALT		0	-14.238.214	0	-14.238.214
Hensættelse til negativ værdi af kapitalværdi i tilknyttede virksomheder					
	5	0	0	1.045.152	3.470.889
Gældsforpligtelser					
Langfristede gældsforpligtelser					
Prioritetsgæld, Codan	12	0	0	0	0
Prioritetsgæld, DnB	13	0	0	0	0
Prioritetsgæld, Obligationslån	14	4.464.049	12.473.019	4.464.049	12.473.019
Gæld til Komplementarselskabet Linköping III ApS		121.445	115.662	121.445	115.662
Langfristede gældsforpligtelser i alt		4.585.494	12.588.681	4.585.494	12.588.681
Kortfristede gældsforpligtelser					
Prioritetsgæld, Codan	12	28.173.188	29.668.065	0	0
Prioritetsgæld, DnB	13	2.013.774	5.933.600	0	0
Prioritetsgæld, Obligationslån	14	0	0	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	584.706	638.191
Gæld, bank		0	0	0	0
Anden gæld	15	1.285.358	656.859	359.552	105.039
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		0	866.556	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		31.472.320	37.125.080	944.258	743.230
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		36.057.814	49.713.761	5.529.752	13.331.911
PASSIVER I ALT		36.057.814	35.475.547	6.574.904	2.564.586
Usikkerhed ved indregning og måling	1				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16				
Selskabets finansiering og going concern	17				

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 igangværende forhandlinger om salg af anparter.

	Koncern 2015 dkk	Koncern 2014 dkk		
2 Lejeindtægter				
Lejeindtægter	2.751.208	2.822.048		
Lejeindtægter i alt	2.751.208	2.822.048		
	Koncern 2015 dkk	Koncern 2014 dkk	Moder 2015 dkk	Moder 2014 dkk
3 Driftsomkostninger				
Forsikring	18.674	15.834	0	0
Ejendomsadministrationshonorar	82.791	84.853	0	0
Vedligeholdelse	42.050	0	0	0
Ejerandel fællesomkostninger	-17.364	-17.332	0	0
Driftsomkostninger i alt	126.151	83.355	0	0
4 Administrationsomkostninger				
Selskabsadministrationshonorar	82.791	84.853	0	0
Revision, DK	60.437	33.750	19.687	18.750
Revision, DK, regulering 2013	0	3.750	0	3.750
Regnskabsudarbejdelse	33.750	33.750	18.750	18.750
Regnskabsudarbejdelse, regulering 2013	0	3.750	0	3.750
Revisor, Sverige	31.599	25.449	17.663	15.229
Konsulenthonorar	140.251	41.562	23.182	0
Advokathonorar	247.962	1.575	1.687	875
Bestyrelseshonorar	50.000	25.000	0	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.239	10.692	0	5.304
Rejseomkostninger	1.025	1.998	0	1.998
Gebyrer, VP centralen	30.030	124.379	16.274	116.826
Diverse omkostninger	2	2.195	2	2.195
Administrationsomkostninger i alt	681.086	392.703	97.245	187.427

NOTER

	Moder 2015 dkk	Moder 2014 dkk
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Anskaffelsessum, primo	13.040.000	13.040.000
Årets tilgang	0	0
Anskaffelsessum, ultimo	<u>13.040.000</u>	<u>13.040.000</u>
Op-/nedskrivninger, primo	-16.510.889	-14.249.951
Årets resultat	2.425.737	-2.260.938
Skat af årets resultat	0	0
Op-/nedskrivninger, ultimo	<u>-14.085.152</u>	<u>-16.510.889</u>
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	<u>-1.045.152</u>	<u>-3.470.889</u>

Den bogførte værdi og egenkapitalen i datterselskaberne fordeler sig således:

	Nominelt	Egenkapital
K/S Svedengatan - Linköping	29.000.000	-1.045.152
I alt	<u>29.000.000</u>	<u>-1.045.152</u>

	Koncern 2015 dkk	Koncern 2014 dkk	Moder 2015 dkk	Moder 2014 dkk
6 Finansielle indtægter				
Renter, værdipapirer	0	122.061	114.652	122.061
Markedsværdi swap	0	195.760	0	0
Renter, investorer	644	0	644	0
Renter, øvrige	804	1	0	0
Kursgevinst værdipapirer	0	73.729	0	73.729
Kursgevinst, valuta	0	0	0	0
Finansielle indtægter i alt	<u>1.448</u>	<u>391.551</u>	<u>115.296</u>	<u>195.790</u>

NOTER

	Koncern 2015 dkk	Koncern 2014 dkk	Moder 2015 dkk	Moder 2014 dkk
7 Finansielle omkostninger				
Renter, prioritetsgæld, Codan	1.158.616	1.760.262	0	0
Renter, prioritetsgæld, DnB	271.976	336.238	0	0
Renter, prioritetsgæld, Obligationslån	492.040	657.470	606.692	657.470
Renter, investorer	0	440	0	440
Renter, swap	0	22.830	0	0
Renter, kreditorer	577	113	0	0
Renter, øvrige	401	117	0	113
Renter, komplementarselskab	5.783	5.507	5.783	5.507
Amortisering låneomkostninger	1.182	1.143	0	0
Kurstab, valuta	38.711	243.195	657	129.110
Finansielle omkostninger i alt	1.969.286	3.027.315	613.132	792.640
8 Værdireguleringer				
Reg. værdipapirer	-2.412.572	0	-2.412.572	0
Reg. ejendom, afkastrelateret, jf. note 9	-3.928.000	-3.091.720	0	0
Reg. ejendom, kursrelateret, jf. note 9	931.000	-2.000.000	0	0
Reg. prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 12	2.221.165	6.362	0	0
Reg. prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 12	-914.213	1.909.217	0	0
Reg. prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 13	3.594.120	0	0	0
Reg. prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 13	-49.549	420.700	0	0
Reg. obligationsgæld, renterelateret, jf. note 14	8.155.170	0	8.155.170	0
Reg. obligationsgæld, kursrelateret, jf. note 14	-146.200	793.853	-146.200	793.853
Værdireguleringer i alt	7.450.921	-1.961.588	5.596.398	793.853
9 Investeringsejendom				
Anskaffelsessum, primo	43.318.324	43.318.324		
Årets tilgang	0	0		
Årets afgang	0	0		
Anskaffelsessum i alt	43.318.324	43.318.324		
Anskaffelsessum, ultimo, SEK	58.453.206	58.453.206		
Regulering til dagsværdi, primo	-11.894.324	-6.802.604		
Årets regulering, afkastrelateret	-3.928.000	-3.091.720		
Årets regulering, kursrelateret	931.000	-2.000.000		
Regulering til dagsværdi, ultimo	-14.891.324	-11.894.324		
Dagsværdi, ultimo	28.427.000	31.424.000		
Dagsværdi, ultimo, SEK	35.000.000	40.000.000		

NOTER

	Koncern 2015 dkk	Koncern 2014 dkk	Moder 2015 dkk	Moder 2014 dkk
10 Andre tilgodehavender				
Tilgodehavende investorindskud	6.366.690	93	6.366.690	93
Tilgodehavende renter	57.674	61.071	57.674	61.071
Fællesregnskab	23.922	76.814	0	0
Skattekonto, Sverige	59.756	42.580	0	0
Tilgodehavende moms, DK	47.745	33.516	0	0
Andre tilgodehavender	0	21.020	0	0
Andre tilgodehavender i alt	6.555.787	235.094	6.424.364	61.164
11 Egenkapital				
Indskudskapital udgør:				
1.000 kommanditanparter á kr. 26.000, ultimo	26.000.000	26.000.000	26.000.000	26.000.000
Den kontante andel indskudskapital udgør:				
1.000 kommanditanparter á kr. 8.776, primo	8.775.650	8.175.650	8.775.650	8.175.650
Ændring i året	7.015.160	600.000	7.015.160	600.000
1.000 kommanditanparter á kr. 15.791, ultimo	15.790.810	8.775.650	15.790.810	8.775.650
Indbetaling til dækning af obligationsrenter fragår ikke i resthæftelse	-4.629.537	-4.022.845	-4.629.537	-4.022.845
Resthæftelse i alt, før egne anparter	14.838.727	21.247.195	14.838.727	21.247.195
Resthæftelse, egne anparter	4.451.618	6.374.159	4.451.618	6.374.159
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	10.387.109	14.873.037	10.387.109	14.873.037
Pr. anpart	14.839	21.247	14.839	21.247
Overført resultat				
Overført resultat, primo	-23.013.864	-20.607.502	-23.013.864	-20.607.502
Overført af årets resultat	7.427.054	-2.251.362	7.427.054	-2.251.362
Hensættelser til imødegåelse af tab	-204.000	-155.000	-204.000	-155.000
Overført resultat, ultimo	-15.790.810	-23.013.864	-15.790.810	-23.013.864
Egenkapital i alt	0	-14.238.214	0	-14.238.214

Kommanditselskabet ejer 300 anparter, som er tilbagetaget fra investorer.

NOTER

	Koncern 2015 dkk	Koncern 2014 dkk
12 Prioritetsgæld, Codan		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	28.188.750	28.376.675
Prioritetsgæld, nominelt, SEK	37.500.000	37.750.000
Værdiregulering, primo	1.291.390	3.206.969
Årets værdiregulering, renterelateret	-2.221.165	-6.362
Årets værdiregulering, kursrelateret	914.213	-1.909.217
Værdiregulering, ultimo	-15.562	1.291.390
Dagsværdi, ultimo	28.173.188	29.668.065
Prioritetsgæld, dagsværdi, SEK	34.687.500	37.764.849
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
Langfristet del i alt	0	0
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	28.173.188	29.668.065

NOTER

	Koncern 2015 dkk	Koncern 2014 dkk
13 Prioritetsgæld, DnB		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	5.318.278	5.694.128
Prioritetsgæld, nominelt, SEK	7.075.000	7.575.000
Værdiregulering, primo	256.793	677.493
Årets værdiregulering, renterelateret	-3.594.120	0
Årets værdiregulering, valutakursrelateret	49.549	-420.700
Værdiregulering, ultimo	-3.287.778	256.793
Dagsværdi, ultimo	2.030.500	5.950.921
Prioritetsgæld, dagsværdi,	2.500.000	7.575.000
Amortiserede låneomkostninger, primo	-17.321	-19.640
Årets amortisering af låneomkostninger	595	2.319
Amortiserede låneomkostninger, ultimo	-16.726	-17.321
Dagsværdi, ultimo	2.013.774	5.933.600
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
Langfristet del i alt	0	0
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	2.013.774	5.933.600

NOTER

	Koncern 2015 dkk	Koncern 2014 dkk	Moder 2015 dkk	Moder 2014 dkk
14 Prioritetsgæld, Obligationslån				
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	11.934.787	11.934.787	11.934.787	11.934.787
Prioritetsgæld, nominelt, SEK	15.877.061	15.877.061	15.877.061	15.877.061
Værdiregulering, primo	538.232	1.332.085	538.232	1.332.085
Årets værdiregulering, renterelateret	-8.155.170	0	-8.155.170	0
Årets værdiregulering, kursrelateret	146.200	-793.853	146.200	-793.853
Værdiregulering, ultimo	-7.470.738	538.232	-7.470.738	538.232
Dagsværdi, ultimo	4.464.049	12.473.019	4.464.049	12.473.019
Prioritetsgæld, dagsværdi, SEK	5.496.244	15.877.061	5.496.244	15.877.061
<u>Langfristet del:</u>				
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	11.049.824	0	11.049.824
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	4.464.049	1.423.195	4.464.049	1.423.195
Langfristet del i alt	4.464.049	12.473.019	4.464.049	12.473.019
<u>Kortfristet del:</u>				
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	0	0	0
15 Anden gæld				
Skyldige renter	475.855	105.510	303.885	0
Skyldig moms, Sverige	993	1.287	0	0
Skyldige omkostninger	808.510	550.062	55.667	105.039
Anden gæld i alt	1.285.358	656.859	359.552	105.039

NOTER

16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncern:

For 1. prioritetsgæld hos Codan er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i ejendommen.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Transport i lejekontrakter og forsikringssummer.

For 2. prioritetsgæld hos DnB er stillet følgende sikkerheder:

- Sekundær pant i ejendommen.
- Sekundær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i Investorkonto
- Transport i lejekontrakter og forsikringssummer.

For gæld til obligationsejerne er stillet følgende sikkerheder:

- Sekundær pant i ejendommen.

Moderselskabet:

For gæld til obligationsejerne er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i kommanditselskabets afkastkonto.

NOTER

17 Selskabets finansiering og going concern

Lånene hos Codan og DnB er pr. 31. december 2015 begge kortfristede lånefaciliteter. Lånene forventes i 2016 indfriet og refinansieret ved optagelse af nye lån.

Efter balancedagen er selskabets ejere nået til enighed med långiverne om en endelig akkordaftale og anpartsoverdragelsesaftale, hvorved Kartago Property ApS (nuværende obligationslångiver) overtager samtlige anparter i selskabet og i samme forbindelse nedskrives obligationslånet til DKK 0 mod investorerne samtidige indbetaling af SEK 7,8 mio. under resthæftelsen i 2 trancher. Tranche 1 er indbetalt d. 17. februar 2016 og tranche 2 forfalder til betaling d. 28. juni 2016. Ud af tranche 1 er SEK 2,5 mio. anvendt til indfrielse af 2. prioritetslånet hos DNB Bank ASA til fuld og endelig afgørelse, hvilket skete d. 17. februar 2016. 1. prioritetslånet hos Codan Forsikring A/S/Danske Bank er akkorderet til kurs 92,5 og er ligeledes d. 17. februar 2016 nedbragt med SEK 5 mio., hvoraf SEK 1,4 mio. er afregnet via investorindskuddet og SEK 3,6 mio. er afregnet via Kartago Property ApS. Den 28. juni nedbringes lånet med 2. tranche af investorindskuddet på SEK 3,9 mio. Senest d. 30. juni 2016 indfries den resterende del af det nedskrevne lån hos Codan/Danske Bank på SEK 25,8 mio. med fradrag af allerede foretagne afdrag (henholdsvis SEK 5,0 mio. og SEK 3,9 mio.).

Regnskabet er aflagt på baggrund af indholdet af den tiltrådte akkordaftale og anpartsoverdragelsesaftale, hvorved lånene er nedskrevet i henhold til aftalen, ligesom tilgodehavende investorindskud på SEK 7,8 mio. er indregnet. Aftalen er betinget af de sælgende investorers indbetaling af 2. tranche af investorindskuddet på SEK 3,9 mio. senest d. 28. juni 2016, samt af købernes (Kartago Property ApS) indfrielse af Codan lånet d. 30. juni 2016. På baggrund af den tiltrådte akkordaftale og anpartsoverdragelsesaftale samt indfrielse af DNB Bank ASA og nedbringelse af Codan lånet, anser ledelsen det for sandsynligt, at aftalens øvrige betingelser ligeledes opfyldes, og på den baggrund anses selskabet for værende going concern.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

K/S Linköping IIIs ejere har efter regnskabsårets udløb tiltrådt en endelig akkordaftale og anpartsoverdragelsesaftale med selskabets långivere, hvorved Kartago Property ApS (nuværende obligationslångiver) overtager samtlige anparter i selskabet. Aftalens indhold og betingelser samt indvirkning på regnskabet er nærmere beskrevet i ovenstående afsnit om "Selskabets finansiering og going concern", hvortil der henvises.