



**addere revision**

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

**K/S Katrineholm III**

**c/o DreistStørgaard**

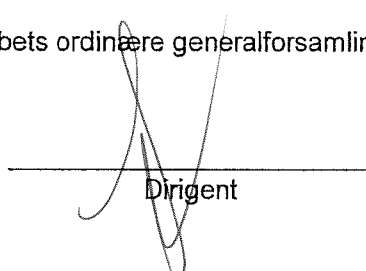
**Garnisonsvej 2**

**4700 Næstved**

**(CVR-nr. 30 72 63 08)**

## **Årsrapport for 2016**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28/4 2017

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

1

**Side****Selskabsoplysninger**

2

**Påtegninger**

Ledespåtegning

3

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

4

**Ledelsesberetning**

Beretning

7

**Koncern- og årsregnskab for 1. januar - 31. december 2016**

Anvendt regnskabspraksis

8

Resultatopgørelse

14

Balance

15

Noter

17

**Selskabsoplysninger**

2

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

CVR-nr.: 30 72 63 08  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2016

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

**Datterselskab** K/S Heden - Katrineholm

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

## Ledelsespåtegning

3

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for K/S Katrineholm III.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


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

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

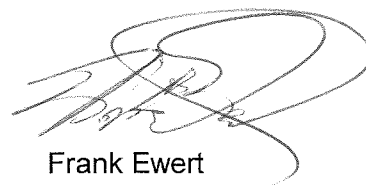
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 16. februar 2017

### Bestyrelse

  
Svend Aage Dreist Hansen

  
Bent Trelidal

  
Frank Ewert

**Til kapitalejerne i K/S Katrineholm III****Konklusion**

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

Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen 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 gøre opmærksom på, at der er usikkerhed vedrørende værdiansættelsen af koncernens investeringsejendom og dermed også værdiansættelsen af moderselskabets kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

Vi henviser til omtale i note 4 og note 10, hvori ledelsen redegør for principperne for opgørelsen af dagsværdien af investeringsejendommen og forudsætningerne herfor samt selskabets fortsatte drift.

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

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

**Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

6

Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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.

**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 koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Værdiansættelsen af koncernens investeringsejendom er baseret på vurdering fra eksterne vurderingsmænd. Værdiansættelsen af er forbundet med usikkerhed. Der henvises til note 4 og note 10, hvori der redegøres for principperne for opgørelsen af dagsværdien af investeringsejendommen og forudsætningerne herfor.

### Årets udvikling i koncernens og moderselskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er et underskud på kr. 3.941.100. 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 Katrineholm III 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.

## KONCERNREGNSKABET

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden K/S Katrineholm III samt virksomheder, hvori modervirksomheden direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori modervirksomheden gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20 % og 50 % af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og ikke-realiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Modervirksomhedens kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med modervirksomhedens andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

## 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.

### 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.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, 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 materielle 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.

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af tilknyttede virksomheders resultat efter eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af goodwill eller badwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill/badwill. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til modervirksomheden og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

### 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.

### 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 nominel 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 præsentrationsvalutaen 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.

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.

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2016 kr.	2015 kr.	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttotab</b>	<b>-282.097</b>	<b>2.190.280</b>	<b>-45.808</b>	<b>-125.900</b>
Indtægter kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	-4.625.961	-156.889
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	565.237	510.630
2 Andre finansielle indtægter	519.426	25.096	517.576	188.110
3 Andre finansielle omkostninger	-4.178.429	-2.162.940	-352.144	-363.515
<b>Resultat før skat</b>	<b>-3.941.100</b>	<b>52.436</b>	<b>-3.941.100</b>	<b>52.436</b>
Skat af årets resultat	0	0	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-3.941.100</b>	<b>52.436</b>	<b>-3.941.100</b>	<b>52.436</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>				
Overført resultat	-3.941.100	52.436	-3.941.100	52.436
<b>Anvendelse i alt</b>	<b>-3.941.100</b>	<b>52.436</b>	<b>-3.941.100</b>	<b>52.436</b>

Balance pr. 31. december

14

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2016 kr.	2015 kr.	2016 kr.	2015 kr.
4 Investeringsejendomme	59.610.051	60.590.120	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>59.610.051</b>	<b>60.590.120</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	0	1.982.950
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.982.950</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>59.610.051</b>	<b>60.590.120</b>	<b>0</b>	<b>1.982.950</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	281.346	77.602	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	20.809.876	18.227.087
Krav på indbetaling af virksomhedskapital	198.000	0	198.000	0
Andre tilgodehavender	344.784	319.660	5.815	23.557
Periodeafgrænsningsposter	1.335	5.321	0	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>825.465</b>	<b>402.583</b>	<b>21.013.691</b>	<b>18.250.644</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.256.585</b>	<b>3.293.376</b>	<b>0</b>	<b>927.068</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>2.082.050</b>	<b>3.695.959</b>	<b>21.013.691</b>	<b>19.177.712</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>61.692.101</b>	<b>64.286.079</b>	<b>21.013.691</b>	<b>21.160.662</b>

Balance pr. 31. december

15

PASSIVER	Koncern		Modervirksomhed	
	2016 kr.	2015 kr.	2016 kr.	2015 kr.
Note				
6 Selskabskapital	28.812.836	27.552.836	28.812.836	27.552.836
6 Reserve for opskrivninger	-1.837.210	-1.751.430	-1.837.210	-1.751.430
Overført resultat	-20.480.993	-16.539.893	-20.480.993	-16.539.893
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>6.494.633</b>	<b>9.261.513</b>	<b>6.494.633</b>	<b>9.261.513</b>
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	2.728.791	0
<b>HENSÆTTELSER I ALT</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.728.791</b>	<b>0</b>
Kreditinstitutter m.v.	51.551.898	11.760.656	11.251.898	11.760.656
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	121.693	0	0
<b>7 Langfristet gæld i alt</b>	<b>51.551.898</b>	<b>11.882.349</b>	<b>11.251.898</b>	<b>11.760.656</b>
Kreditinstitutter m.v.	1.962.506	42.849.408	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	679.357	0	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	290.314	192.769	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	125.325	0	125.325	121.693
Anden gæld	588.068	100.040	413.044	16.800
<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b>3.645.570</b>	<b>43.142.217</b>	<b>538.369</b>	<b>138.493</b>
<b>GÆLD I ALT</b>	<b>55.197.468</b>	<b>55.024.566</b>	<b>11.790.267</b>	<b>11.899.149</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>61.692.101</b>	<b>64.286.079</b>	<b>21.013.691</b>	<b>21.160.662</b>
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				



Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2016 kr.	2015 kr.	2016 kr.	2015 kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>				
Der har i regnskabsåret ikke været ansatte.				
<b>2 Finansielle indtægter</b>				
Øvrige renteindtægter	519.426	25.096	517.576	188.110
	<b>519.426</b>	<b>25.096</b>	<b>517.576</b>	<b>188.110</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>				
Øvrige renteomkostninger	-4.178.429	-2.162.940	352.144	363.515
	<b>-4.178.429</b>	<b>-2.162.940</b>	<b>352.144</b>	<b>363.515</b>
<b>4 Investeringsejendomme</b>				
Handelsværdien af ejendommen er bogført til SEK 76,7 mio. Afkastkravet udgør 5,35 %.				
Ejendommen som er beliggende på Österleden 1-3, S 641 49 Katrineholm, Sverige, er opført i år 2007 og anvendes til butikker. Ejendommens areal udgør 5.820 m <sup>2</sup> .				
Ejendommens udlejningsgrad udgør ca. 100 % på statusdagen.				
<b>5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>				
Kostpris primo			17.787.180	17.204.640
Valutakursregulering			-769.566	582.540
<b>Kostpris ultimo</b>			<b>17.017.614</b>	<b>17.787.180</b>
Nedskrivninger primo			15.804.230	15.134.882
Årets resultat			4.625.961	156.889
Valutakursregulering			-683.786	512.459
<b>Nedskrivninger ultimo</b>			<b>19.746.405</b>	<b>15.804.230</b>
<b>Bogført værdi ultimo</b>			<b>-2.728.791</b>	<b>1.982.950</b>

Tilknyttede virksomheder:

K/S Heden - Katrineholm, København, ejerandel 100%

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2016 kr.	2015 kr.	2016 kr.	2015 kr.

## 6 Selskabskapital

Stamkapitalen udgør kr. 41.350.000 fordelt på 7.000 andele á kr. 5.907.

### 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.

Kommanditisternes indbetalinger til dækning af renter på det af kommanditselskabet optagede obligationslån fragår ikke i kommanditisternes resthæftelse overfor kommanditselskabet.

Kommanditisternes eventuelle resthæftelse kan af kommanditselskabet overdrages til kommanditselskabets långivere og/eller helejede datterselskabs långivere til sikkerhed for kommanditselskabets og/eller helejede datterselskabets forpligtelser overfor långivere ved transport i resthæftelsen, dog maksimeret til DKK 41.350 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 datterselskabets långiver(e) indrømmes særskilte selvskyldnerkautioner fra kommanditisterne.

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

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

Hæftelse, stamkapital:	I alt	Pr. andel
Vedtægtsmæssig hæftelse	41.350.000	5.907
Indskudskapital	-6.175.000	-882
Kontant kapitaludvidelse, primo	-21.377.836	-3.054
Årets kontante kapitaludvidelse	-1.260.000	-180
Resthæftelse, stamkapital	<u>12.537.164</u>	<u>1.791</u>

Kommanditisterne hæfter alene i K/S Katrineholm III som er moderselskabet, jf. vedtægterne. For den vedtægtsmæssige hæftelse i datterselskabet K/S Heden - Katrineholm hæfter alene moderselskabet.

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2016	2015	2016	2015
	kr.	kr.	kr.	kr.

Virksomhedsobligationsejerne har primær transport i en forholdsmeæssig del af kommanditisternes resthæftelse overfor K/S Katrineholm III, fordelt på resthæftelserne i forhold til kommanditisternes ejerandel af K/S Katrineholm III.

Der er afgivet selvskyldnerkaution fra kommanditisterne overfor Jyske Bank.

## 6 Reserve for opskrivninger

### Kursreguleringer

Saldo primo	-1.751.430	-1.821.511	-1.751.430	-1.821.511
Årets opskrivning	0	70.081	0	0
Årets kursregulering	-85.780	0	-85.780	70.081
	<b>-1.837.210</b>	<b>-1.751.430</b>	<b>-1.837.210</b>	<b>-1.751.430</b>

## 7 Langfristet gæld

Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år	<b>41.188.750</b>	<b>10.780.601</b>	<b>7.688.750</b>	<b>10.780.601</b>
--------------------------------------------------	-------------------	-------------------	------------------	-------------------

## 8 Eventualposter

### Eventualforpligtelser

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

I tilfælde af salg eller misligholdelse skal K/S Katrineholm III indfri obligationslånet til en overkurs på mellem SEK 1.448.000 og SEK 2.896.000 afhængig af tidspunktet for betalingen.

Ved det ordinære udløb af obligationslånet den 29. oktober 2028 eller ved enhver førtidig indfrielse i tilfælde af salg eller misligholdelse, skal K/S Katrineholm III betale et kontant beløb svarende til en fjerdedel af den akkumulerede regnskabsmæssige værditilvækst i K/S Katrineholm III til långiver.

Kommanditselskabet har derudover ingen eventualforpligtelser.

## 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedsobligationer samt garanti-forsikringskontrakt for banklån, er der tinglyst ejerpant i ejendommen for SEK 90 mio.

Der er derudover foretaget tinglysning af negativ erklæring (indeholdende salgs- og pantsætningsforbud vedrørende ejendommen) med prioritet næstefter 1. og 2. prioritetspant i ejendommen med maksimalt DKK 66.430.000 og med virksomhedsobligationsejerne som påtaleberettigede.

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2016 kr.	2015 kr.	2016 kr.	2015 kr.
Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:				
Virksomhedspantet omfatter følgende aktiver:				
Ejerpantebrev i ejendom, SEK	64.330.000		0	
Ejerpantebrev i ejendom, SEK	21.000.000		0	
Bogført værdi af ejendom, DKK	59.610.051		0	
Transport i lejeindtægter				
Transport i kommanditisternes resthæftelse	12.537.164		12.537.164	
Likvide beholdninger	5.731		0	

## 10 Særlige oplysninger til årsregnskabet

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. Generelt vurderer ledelsen, at der er kommet større pres på huslejesatserne og krav om kortere opsigelsesmuligheder på erhvervslejemål. Det er ledelsens opfattelse, at afkastprocenterne og driftsomkostningerne, som er anvendt i afkastmodellerne, er realistiske i det nuværende marked. Idet afkastsatsen bygger på en subjektiv vurdering er der usikkerhed omkring værdien af selskabets investeringsejendomme.

Koncernens 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 koncernens 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.

Den bedste dokumentation for dagsværdien af koncernens 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.

Dagsværdien for investeringsejendomme i årsrapporten for 2016 er vurderet af JLL på baggrund af en DCF-model.

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2016 kr.	2015 kr.	2016 kr.	2015 kr.

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

Dagsværdien af selskabets investeringsejendom er pr. 31. december 2016 værdiansat til SEK 76.700.000 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. 2.082 og kortfristet gæld t.kr. 3.646.

Ledelsen forventer positiv likviditetsvirkning fra driften samt yderligere kapitalindsud i 2017. Ledelsen vurderer således, at selskabet kan imødegå forpligtelserne som de forfalder.