



addere revision

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

K/S Katrineholm III
c/o DreistStorgaard
Garnisonsvej 2

4700 Næstved

(CVR-nr. 30 72 63 08)

Årsrapport for 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18/3-19

Svend Aage Dreist Hansen
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 2018**

Anvendt regnskabspraksis

8

Resultatopgørelse

12

Balance

13

Egenkapitalsopgørelse koncern

15

Noter

15

Selskabsoplysninger

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

CVR-nr.: 30 72 63 08
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Bestyrelse Frank Ærsøe Ewert, formand
Svend Aage Dreist Hansen
Tommy Bahrt Kling
Bent Trelidal
Jørgen Lynge Petersen
John Christian Danielsen
Benny Køppen Mieritz

Datterselskab K/S Heden - Katrineholm

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 4. februar 2019

Bestyrelse



Frank Ærsøe Ewert
Formand



Svend Aage Dreist Hansen

Tommy Bahrt Kling

Bent Tredal

Jørgen Lyng Petersen



John Christian Danielsen

Benny Køppen Mieritz

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Katrineholm III

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Katrineholm III for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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

Vi henleder opmærksomheden på note 2 i regnskabet, som beskriver den væsentlige usikkerhed, der er forbundet med indregning af investeringsejendommen. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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 4. februar 2019

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



Søren Nielsen
statsautoriseret revisor
mne10798

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Usikkerhed ved indregning eller måling

Værdiansættelsen af koncernens investeringsejendom er baseret på ledelsens skøn på baggrund af tidligere ekstern vurdering. Værdiansættelsen af er forbundet med usikkerhed. Der henvises til note 2, hvor 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. 489.402. Der henvises i øvrigt til resultatopgørelsen for tiden 1. januar - 31. december 2018 og balancen pr. 31. december 2018.

Årets resultat vurderes af ledelsen som mindre tilfredsstillende.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. 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 ikke 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 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 linære 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 anskaffelsessværdien 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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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

Anvendt regnskabspraksis

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 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.

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. 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.

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2018 kr.	2017 kr.	2018 kr.	2017 kr.
Bruttotab	2.870.254	2.856.042	-34.125	-137.989
Indtægter kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	-1.258.560	-538.209
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	690.099	642.096
Andre finansielle indtægter	432.857	309.525	432.857	309.404
Andre finansielle omkostninger	-3.792.513	-3.251.196	-319.673	-360.931
Resultat før skat	-489.402	-85.629	-489.402	-85.629
Skat af årets resultat	0	0	0	0
ÅRETS RESULTAT	-489.402	-85.629	-489.402	-85.629
Forslag til resultatdisponering				
Overført resultat	-489.402	-85.629	-489.402	-85.629
Anvendelse i alt	-489.402	-85.629	-489.402	-85.629

Balance pr. 31. december

13

AKTIVER	Koncern		Modervirksomhed	
	2018 kr.	2017 kr.	2018 kr.	2017 kr.
<u>Note</u>				
Investeringsejendomme	55.738.806	58.017.147	0	0
Materielle anlægsaktiver i alt	55.738.806	58.017.147	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	23.941.449	22.541.761
Finansielle anlægsaktiver i alt	0	0	23.941.449	22.541.761
ANLÆGSAKTIVER I ALT	55.738.806	58.017.147	23.941.449	22.541.761
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	175.515	208.868	0	0
Krav på indbetaling af virksomhedskapital	15.050	154.000	15.050	154.000
Andre tilgodehavender	60.207	44.651	0	4.689
Tilgodehavender i alt	250.772	407.519	15.050	158.689
Likvide beholdninger	761.672	1.299.417	0	0
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	1.012.444	1.706.936	15.050	158.689
AKTIVER I ALT	56.751.250	59.724.083	23.956.499	22.700.450

Balance pr. 31. december

14

PASSIVER	Koncern		Modervirksomhed	
	2018 kr.	2017 kr.	2018 kr.	2017 kr.
<u>Note</u>				
4 Selskabskapital	31.332.836	30.072.836	31.332.836	30.072.836
Reserve for opskrivninger	-1.638.860	-1.764.292	-1.638.860	-1.764.292
Overført resultat	-21.056.024	-20.566.622	-21.056.024	-20.566.622
EGENKAPITAL I ALT	8.637.952	7.741.922	8.637.952	7.741.922
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	4.327.210	3.194.082
HENSÆTTELSER I ALT	0	0	4.327.210	3.194.082
Kreditinstitutter m.v.	33.996.312	36.500.000	0	0
Anden gæld	9.995.106	10.951.223	9.995.106	10.951.223
5 Langfristet gæld i alt	43.991.418	47.451.223	9.995.106	10.951.223
Kreditinstitutter m.v.	2.882.251	3.364.889	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	206.732	147.693	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	125.024	125.714	125.024	125.714
Langfristet gæld	0	0	0	0
Anden gæld	907.873	892.642	871.207	687.509
Kortfristet gæld i alt	4.121.880	4.530.938	996.231	813.223
GÆLD I ALT	48.113.298	51.982.161	10.991.337	11.764.446
PASSIVER I ALT	56.751.250	59.724.083	23.956.499	22.700.450
Eventualposter				
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
7 Nærtstående parter				
Særlige oplysninger til årsregnskabet				

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2018	2017	2018	2017
	kr.	kr.	kr.	kr.

1 Personaleomkostninger

Der har i regnskabsåret ikke været ansatte.

2 Investeringsejendomme

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdi af investeringsejendomme udgør	55.738.806	58.017.147
Afkastsats i pct.	5,70	5,49

Handelsværdien af ejendommen er bogført til SEK 76,7 mio. ud fra ledelsens skøn samt med udgangspunkt i en tidligere vurdering af ekstern vurderingsmand. Generelt vurderer ledelsen, at markedsforholdene er på niveau med sidste år. Ledelsen vurderer afkastprocenterne og driftsomkostningerne, der er anvendt i afkastmodellerne, som realistiske i det nuværende marked. Idet afkastsatsen bygger på en subjektiv vurdering er der usikkerhed omkring værdien af selskabets investeringsejendom. Afkastkravet modsvarer 5,70 %.

Ejendommen, som er beliggende på Österleden 1-3, S-641 49 Katrineholm, Sverige, er opført i 2007 og anvendes til butikker, i alt 5.820 m². Udlejningsgraden udgør ca. 100 % på statusdagen.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

Ved opgørelse af dagsværdi pr. 31. december 2018 er der anvendt et afkastkrav på 5,7%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Dagsværdi og ændring heri ved ændring i	Værdi	Ændring
Afkastkrav/Ændring i afkastkrav	5,45	-0,25
Dagsværdi/Ændring i dagsværdi	58.295.632	2.556.826
Afkastkrav/Ændring i afkastkrav	5,95	0,25
Dagsværdi/Ændring i dagsværdi	53.396.839	-2.341.967

3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

K/S Heden - Katrineholm, Næstved, ejerandel 100%.

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2018	2017	2018	2017
	kr.	kr.	kr.	kr.

4 Selskabskapital

Stamkapitalen udgør kr. 41.350.000 fordelt på 7.000 andele à 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 acontobeløb og/eller modtage kapital fra kommanditselskabet, så længe de af kommanditselskabet optagne lån ikke er indfriet.

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2018 kr.	2017 kr.	2018 kr.	2017 kr.
Hæftelse, stamkapital:	I alt	Pr. andel		
Vedtægtsmæssig hæftelse	41.350.000	5.907		
Indskudskapital	-6.175.000	-882		
Kontant kapitaludvidelse, primo	-23.897.836	-3.414		
Årets kontant kapitaludvidelse	-1.260.000	-180		
Resthæftelse, stamkapital	10.017.164	1.431		

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.

Virksomhedsobligationsejerne har primær transport i en forholdsmæssig 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.

5 Langfristet gæld

Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år	<u>26.542.282</u>	<u>36.651.224</u>	<u>8.592.282</u>	<u>9.060.474</u>
--	-------------------	-------------------	------------------	------------------

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er 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.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:

Virksomhedspantet omfatter følgende aktiver:

Ejerpantebrev i ejendom, SEK	<u>64.330.000</u>
Ejerpantebrev i ejendom, SEK	<u>21.000.000</u>
Bogført værdi af ejendom, DKK	<u>55.738.806</u>
Transport i lejeindtægter	
Transport i kommanditisternes resthæftelse	<u>10.017.164</u>
Likvide beholdninger	<u>15.359</u>

7 Nærtstående parter

Kommanditselskabet har ingen ejere med bestemmende indflydelse.