

K/S Svedengatan - Linköping

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

Årsrapport for 2015

(8. regnskabsår)

CVR nr. 31151902

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 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december 2015 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2015 - Passiver	13
Noter til årsrapporten	14 - 19

LEDELSESPÅTEGNING

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

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 aktiver og passiver, finansielle stilling og resultatet.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse om 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 Svedengatan - Linköping

Påtegning på årsregnskab

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Svedengatan - Linköping for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar og den udførte revision

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

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

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

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

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 16 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER (fortsat)

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Risskov, den 5. april 2016

Martinsen Aarhus

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 16 17 04 45

Erling Brødbæk

Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Svedengatan - Linköping c/o VPM Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 31151902
	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

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende på matr. nr. Glasbruket 1, Sverige med adressen Svedengatan 17, Linköping, Sverige.

Resultat for regnskabsåret 2015

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk 571.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 1.855.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 2.426.

Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk -1.045. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 15.960.

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 akkordaf tale 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 akkordaf tale 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 akkordaf tale 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.

LEDELSEBERETNING - fortsat

Usikkerhed ved indregning og måling

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

Hændelser efter regnskabsårets udløb

K/S Linköping IIIs ejere har efter regnskabsårets udløb tiltrådt en endelig akkordaf tale 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 Svedengatan - Linköping for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

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

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.

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.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikring og vedligeholdelse, i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af lejer.

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

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.

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.

BALANCEN

Anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme 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 ejendomsbranchen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter m.v.

Gældsforpligtelser

De med investeringsejendommens 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

	<u>Note</u>	<u>2015 dkk</u>	<u>2014 dkk</u>
Lejeindtægter	2	2.751.208	2.822.048
Driftsomkostninger	3	<u>-126.086</u>	<u>-83.355</u>
Nettoleje		2.625.122	2.738.693
Administrationsomkostninger	4	<u>-583.841</u>	<u>-205.276</u>
Resultat før finansielle poster m.v.		2.041.281	2.533.417
Finansielle indtægter	5	804	195.761
Finansielle omkostninger	6	<u>-1.470.871</u>	<u>-2.234.675</u>
Resultat før dagsværdiregulering		571.214	494.503
Værdireguleringer	7	<u>1.854.523</u>	<u>-2.755.441</u>
Ordinært resultat før skat		2.425.737	-2.260.938
Skat af årets resultat	8	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>2.425.737</u>	<u>-2.260.938</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>2.425.737</u>	<u>-2.260.938</u>
		<u>2.425.737</u>	<u>-2.260.938</u>

BALANCE PR. 31. december 2015**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	9	<u>28.427.000</u>	<u>31.424.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>28.427.000</u>	<u>31.424.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>28.427.000</u>	<u>31.424.000</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	10	131.423	173.930
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		<u>584.706</u>	<u>638.191</u>
Tilgodehavender i alt		<u>716.129</u>	<u>812.121</u>
Likvide beholdninger		<u>924.487</u>	<u>1.313.031</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>1.640.616</u>	<u>2.125.152</u>
AKTIVER I ALT		<u>30.067.616</u>	<u>33.549.152</u>

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 29.000.000.			
Kontant andel af stamkapital	11	13.040.000	13.040.000
Overført resultat	11	<u>-14.085.152</u>	<u>-16.510.889</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>-1.045.152</u>	<u>-3.470.889</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Codan	12	0	0
Prioritetsgæld, DnB	13	<u>0</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>0</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Codan	12	28.173.188	29.668.065
Prioritetsgæld, DnB	13	2.013.774	5.933.600
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		0	866.556
Anden gæld	14	<u>925.806</u>	<u>551.820</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>31.112.768</u>	<u>37.020.041</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>31.112.768</u>	<u>37.020.041</u>
PASSIVER I ALT		<u>30.067.616</u>	<u>33.549.152</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	15		
Selskabets finansiering og going concern	16		

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.

	2015	2014
	dkk	dkk
2 Lejeindtægter		
Lejeindtægter	2.751.208	2.822.048
Lejeindtægter i alt	2.751.208	2.822.048
3 Driftsomkostninger		
Forsikring	18.674	15.834
Ejendomsadministrationshonorar	82.791	84.853
Vedligeholdelse	42.050	0
Ejerandel fællesomkostninger	-17.429	-17.332
Driftsomkostninger i alt	126.086	83.355
4 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	82.791	84.853
Revision, Danmark	40.750	15.000
Regnskabsudarbejdelse	15.000	15.000
Revision, Sverige	13.936	10.220
Konsulenthonorar	117.069	41.562
Advokathonorar	246.275	700
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.239	5.388
Bestyrelseshonorar	50.000	25.000
Rejseomkostninger	1.025	0
Gebyrer m.v.	13.756	7.553
Administrationsomkostninger i alt	583.841	205.276
5 Finansielle indtægter		
Markedsværdi swap	0	195.760
Renteindtægter, øvrige	804	1
Kursgevinst, valuta	0	0
Finansielle indtægter i alt	804	195.761

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
6 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Codan	1.158.616	1.760.262
Renter, prioritetsgæld, DnB	271.976	336.238
Renter, swap	0	22.830
Renter, kreditorer	577	113
Renter, øvrige	401	4
Amortisering låneomkostninger	1.182	1.143
Kurstab, valuta	38.119	114.085
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	1.470.871	2.234.675
	<hr/>	<hr/>
7 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 9	-3.928.000	-3.091.720
Regulering ejendom, valutakursrelateret, jf. note 9	931.000	-2.000.000
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 12	2.221.165	6.362
Regulering prioritetsgæld, valutakursrelateret, jf. note 12	-914.213	1.909.217
Regulering prioritetsgæld, rentekursrelateret, jf. note 13	3.594.120	0
Regulering prioritetsgæld, valutakursrelateret, jf. note 13	-49.549	420.700
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	1.854.523	-2.755.441
	<hr/>	<hr/>
8 Skat af årets resultat		
Skat af årets skattepligtige indkomst, filial Sverige	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år, filial Sverige	0	0
	<hr/>	<hr/>
Skat af årets resultat i alt	0	0
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
9 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	43.318.324	43.318.324
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
	<u>43.318.324</u>	<u>43.318.324</u>
Anskaffelsessum, ultimo	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, valutakursrelateret	931.000	-2.000.000
	<u>-14.891.324</u>	<u>-11.894.324</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-14.891.324	-11.894.324
Dagsværdi, ultimo	<u>28.427.000</u>	<u>31.424.000</u>
Dagsværdi, ultimo, SEK	35.000.000	40.000.000
Afkastprocent	9,44%	8,00%
Vurderingen af afkastkravet bygger på igangværende forhandlinger om salg af anparter.		
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	<u>27.693.589</u>	<u>30.471.758</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	<u>29.200.313</u>	<u>32.437.677</u>
10 Andre tilgodehavender		
Fællesregnskab	23.922	76.814
Moms, DK	47.745	33.516
Skattekonto, Sverige	59.756	42.580
Andre tilgodehavender	0	21.020
	<u>131.423</u>	<u>173.930</u>
Andre tilgodehavender i alt	<u>131.423</u>	<u>173.930</u>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
11 Egenkapital		
Stamkapital udgør:		
1.000 kommanditanparter á kr. 29.000	29.000.000	29.000.000
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
1.000 kommanditanparter á kr. 13.040, primo	13.040.000	13.040.000
Ændring i året	0	0
1.000 kommanditanparter á kr. 13.040, ultimo	13.040.000	13.040.000
Resthæftelse i alt	15.960.000	15.960.000
Pr. anpart	15.960	15.960
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-16.510.889	-14.249.951
Overført af årets resultat	2.425.737	-2.260.938
Overført resultat, ultimo	-14.085.152	-16.510.889
Egenkapital i alt	-1.045.152	-3.470.889
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, valutakursrelateret	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

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

NOTER

	<u>2015</u> <u>dkk</u>	<u>2014</u> <u>dkk</u>
14 Anden gæld		
Skyldig moms, SE	993	1.287
Skyldige renter	171.970	105.510
Skyldige omkostninger	<u>752.843</u>	<u>445.023</u>
Anden gæld i alt	<u>925.806</u>	<u>551.820</u>

15 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 28.427, lejekonto, ejendommens forsikring samt den ikke indbetalte andel af kommanditkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

Andre forpligtelser

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapport og noter.

16 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.

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.