

## **K/S Norrtälje I, Sverige**

c/o VPM Fund Management A/S  
Bredgade 34 A  
1260 København K

### **Årsrapport for 2020**

(18. regnskabsår)

CVR nr. 27251501

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 15. marts 2021

-----

Astrid Meldgaard Anthonisen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december 2020 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2020 - Passiver	13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter til årsrapporten	15 - 18

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2020 for K/S Norrtälje I, Sverige.

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 15. marts 2021

I bestyrelsen:

---

Michael Asker Larsen (formand)

---

Ditlev Erik Pontoppidan Thyssen

---

Carl Nielsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kapitalejerne i K/S Norrtälje I, Sverige

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Norrtälje I, Sverige for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører 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 selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)****Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 15. marts 2021

**Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 32285201

Michael Marseen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne32165

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	K/S Norrtälje I, Sverige c/o VPM Fund Management A/S Bredgade 34 A 1260 København K
	CVR-nr.: 27251501
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2020 - 31. december 2020
<b>Komplementar</b>	Komplementarselskabet Norrtälje I ApS
<b>Bestyrelse</b>	Michael Asker Larsen (formand) Ditlev Erik Pontoppidan Thyssen Carl Nielsen
<b>Selskabsadm.</b>	VPM Fund Management A/S Bredgade 34 A 1260 København K
<b>Revision</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Øster Allé 42, 4. 2100 København Ø. CVR-nr.: 32285201

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Vattumannen 2-4, Norrtälje, Sverige.

### Resultat for regnskabsåret 2020

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 3.403.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 5.488.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 8.402 efter skat.

### Egenkapital pr. 31. december 2020

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2020 udgør t.dkk 51.918. Egenkapitalen er opgjort før fradrag af overkurs ved eventuel førtidsindfrielse af selskabets lån.

### Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er pr. 9. februar 2021 underskrevet betinget aftale om salg af selskabets ejendom til salgssummen SEK 97.000.000. Forventet overdragelse af ejendommen er fastsat til 31. marts 2021. Såfremt ejendommen sælges forventes selskabet at blive afviklet i løbet af 2022.

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Generelt

Årsrapporten for K/S Norrtälje I, Sverige for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C samt kommanditselskabets vedtægter.

Som følge af, at bestyrelsen anser det vil give et mere retvisende billede, har selskabet ændret regnskabspraksis for så vidt angår skatter, som hidrører fra selskabets svenske aktiviteter. Der foretages nu regnskabsmæssig hensættelse til skatteværdien af foretagne skattemæssige hensættelser til periodiseringsfond, hvor dette tidligere ikke blev gjort.

Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal for 2019. Ændringen har påvirket resultatet for 2019 negativt med t.dkk 117, og den samlede effekt på egenkapitalen pr. 31/12 2019 har været negativ med t.dkk 530.

Årsrapporten er herudover aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedtræk 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 73,97 (71,55 pr. 31/12 2019).

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.

Der er mulighed for at foretage et yderligere 25% fradrag i svensk skattepligtig indkomst, kaldet hensættelse til periodiseringsfond. Dette fradrag skal genbeskattes senest i det 6. efterfølgende indkomstår. Såfremt der foretages en sådan skattemæssig hensættelse til periodiseringsfond, foretages en regnskabsmæssig hensættelse med et beløb svarende til skatteværdien heraf. Beløbet driftsføres i resultatopgørelsen under regnskabsposten "Skat af årets resultat" og indgår i passiver i balancen under regnskabsposten "Udskudt skat".

## BALANCEN

### Anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles til dagsværdi.

Dagsværdien for investeringsejendom er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for et normalår sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i vurderet normalår. Der er i det vurderede normalår taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger og vedligeholdelse. Driftsresultatet af normalåret divideres med det skønnede afkastkrav, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

### 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.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

## Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2020 - 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020 dkk</u>	<u>2019 dkk</u>
Lejeindtægter		4.306.497	4.286.108
Driftsomkostninger	1	<u>-244.252</u>	<u>-201.895</u>
<b>Nettoleje</b>		<b>4.062.245</b>	<b>4.084.213</b>
Administrationsomkostninger	2	<u>-203.631</u>	<u>-211.568</u>
<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b>		<b>3.858.614</b>	<b>3.872.645</b>
Finansielle indtægter	3	83.512	141.433
Finansielle omkostninger	4	<u>-538.791</u>	<u>-583.726</u>
<b>Resultat før værdiregulering</b>		<b>3.403.335</b>	<b>3.430.352</b>
Værdireguleringer	5	<u>5.487.714</u>	<u>196.414</u>
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>8.891.049</b>	<b>3.626.766</b>
Skat af årets resultat	6	<u>-488.768</u>	<u>-566.259</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>8.402.281</u></b>	<b><u>3.060.507</u></b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>8.402.281</u>	<u>3.060.507</u>
		<u>8.402.281</u>	<u>3.060.507</u>

**BALANCE PR. 31. december 2020****AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2020</u> dkk	<u>31.12.2019</u> dkk
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsjendom	7	<u>70.854.014</u>	<u>64.681.200</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>70.854.014</u></b>	<b><u>64.681.200</u></b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b><u>70.854.014</u></b>	<b><u>64.681.200</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender	8	206.602	177.958
Periodeafgrænsningsposter, aktiver		<u>7.193</u>	<u>13.258</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b><u>213.795</u></b>	<b><u>191.216</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>64.673</u></b>	<b><u>61.016</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b><u>278.468</u></b>	<b><u>252.232</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b><u>71.132.482</u></b>	<b><u>64.933.432</u></b>

**BALANCE PR. 31. december 2020****PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2020</u> dkk	<u>31.12.2019</u> dkk
<b>Egenkapital</b>			
Stamkapitalen udgør kr. 22.000.000.			
Kontant andel af stamkapital		0	0
Overført resultat		<u>51.918.047</u>	<u>45.115.766</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b><u>51.918.047</u></b>	<b><u>45.115.766</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, Nordea	9	<u>0</u>	<u>16.098.750</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>16.098.750</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, Nordea	9	16.643.250	1.431.000
Kassekredit, Nordea		1.296.841	986.430
Forudbetalt leje		53.288	64.892
Udskudt skat		461.068	529.640
Anden gæld	10	<u>759.988</u>	<u>706.954</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>19.214.435</u></b>	<b><u>3.718.916</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b><u>19.214.435</u></b>	<b><u>19.817.666</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>71.132.482</u></b>	<b><u>64.933.432</u></b>
Personaleforhold	14		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	15		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>Egenkapital</b>		
Stamkapital udgør:		
4.000 kommanditanparter á kr. 5.500	22.000.000	22.000.000
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
4.000 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Resthæftelse i alt	22.000.000	22.000.000
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Pr. anpart	5.500	5.500
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat, primo	45.115.766	43.748.046
Ændring af regnskabspraksis	0	-412.787
Udloddet udover tidligere indbetalt	-1.600.000	-1.280.000
Overført af årets resultat	8.402.281	3.060.507
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Overført resultat, ultimo	51.918.047	45.115.766
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>51.918.047</b>	<b>45.115.766</b>
	<u>                    </u>	<u>                    </u>

## NOTER

	<u>2020</u> dkk	<u>2019</u> dkk
<b>1 Driftsomkostninger</b>		
Forsikring	43.170	42.839
Ejendomsadministrationshonorar	64.693	63.738
Vedligeholdelse	<u>136.389</u>	<u>95.318</u>
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<b><u>244.252</u></b>	<b><u>201.895</u></b>
<b>2 Administrationsomkostninger</b>		
Selskabsadministrationshonorar	86.636	85.355
Revision, Danmark	17.800	17.500
Regnskabsudarbejdelse	12.500	12.500
Revision, Sverige	10.469	17.149
Bestyrelseshonorar	60.809	60.545
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Rejseomkostninger	1.951	4.972
Habro, genbekræftelse af resthæftelse	0	1.000
Diverse omkostninger	<u>10.247</u>	<u>9.328</u>
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b><u>203.631</u></b>	<b><u>211.568</u></b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Kursgevinst, valuta	<u>83.512</u>	<u>141.433</u>
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b><u>83.512</u></b>	<b><u>141.433</u></b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, prioritetsgæld, Nordea	514.593	560.477
Renter, kassekredit, Nordea	18.227	18.061
Renter, komplementarselskab	5.175	5.005
Renter, øvrige	<u>796</u>	<u>183</u>
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b><u>538.791</u></b>	<b><u>583.726</u></b>

## NOTER

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>5 Værdireguleringer</b>		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	3.854.756	1.046.304
Regulering ejendom, valutakursrelateret, jf. note 7	2.318.058	-1.003.440
Regulering prioritetsgæld, valutakursrelateret, jf. note 9	-685.100	153.550
	<u>5.487.714</u>	<u>196.414</u>
<b>6 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets skattepligtige indkomst, filial Sverige	575.254	448.294
Regulering af skat vedrørende tidligere år, filial Sverige	-1	1.112
Regulering af udskudt skat	-86.485	116.853
	<u>488.768</u>	<u>566.259</u>
<b>7 Investeringsejendom</b>		
Anskaffelsessum, primo	50.575.204	50.575.204
Årets til- / afgang	0	0
	<u>50.575.204</u>	<u>50.575.204</u>
Anskaffelsessum, ultimo	50.575.204	50.575.204
Anskaffelsessum, ultimo, SEK	62.882.982	62.882.982
Regulering til dagsværdi, primo	14.105.996	14.063.132
Årets regulering, afkastrelateret	3.854.756	1.046.304
Årets regulering, valutakursrelateret	2.318.058	-1.003.440
	<u>20.278.810</u>	<u>14.105.996</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	20.278.810	14.105.996
	<u>70.854.014</u>	<u>64.681.200</u>
Dagsværdi, ultimo	70.854.014	64.681.200
Dagsværdi, ultimo, SEK	95.787.500	90.400.000

Der er pr. 9. februar 2021 underskrevet betinget aftale om salg af selskabets ejendom til salgssummen SEK 97.000.000. Forventet overdragelse af ejendommen er fastsat til 31. marts 2021. Ejendommen er pr. 31. december 2020 målt til salgssummen SEK 97.000.000 fratrukket forventede salgsomkostninger.

Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:

Nettolejeindtægt, DKK	-	4.384.465
Driftsomkostninger, DKK	-	-180.259
Afkastkrav	-	6,50%

## NOTER

	<u>2020</u> dkk	<u>2019</u> dkk
<b>8 Andre tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende, lejere	0	19.326
Tilgodehavende, fællesregnskab	118.161	137.109
Tilgodehavende dansk moms	18.916	21.523
Tilgodehavende, øvrige	<u>69.525</u>	<u>0</u>
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b><u>206.602</u></b>	<b><u>177.958</u></b>
<b>9 Prioritetsgæld, Nordea</b>		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	<u>17.680.500</u>	<u>19.252.100</u>
Prioritetsgæld, nominelt, SEK	<u>22.500.000</u>	<u>24.500.000</u>
Kursregulering, primo	-1.722.350	-1.568.800
Årets kursregulering	<u>685.100</u>	<u>-153.550</u>
Kursregulering, ultimo	<u>-1.037.250</u>	<u>-1.722.350</u>
<b>Kursværdi, ultimo</b>	<b><u>16.643.250</u></b>	<b><u>17.529.750</u></b>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	<u>0</u>	<u>16.098.750</u>
Langfristet del i alt	<u>0</u>	<u>16.098.750</u>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	<u>16.643.250</u>	<u>1.431.000</u>

Lånets løbetid er til 17. marts 2021, og renten er fast 3,07% p.a. i hele perioden.

Ved førtidig indfrielse skal lånet indfries til en kurs beregnet således, at långiver kompenseres for en eventuel lavere forventet genplaceringsrente. Lånet skal minimum indfries til kurs 100.

**NOTER**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>10 Anden gæld</b>		
Mellemregning med Komplementarselskabet Norrtälje I ApS	134.567	130.143
Skyldig svensk moms	278.723	192.219
Skyldig svensk skat filial	192.465	245.891
Skyldige renter	16.848	19.262
Andre skyldige omkostninger	137.385	119.439
	<hr/>	<hr/>
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>759.988</b>	<b>706.954</b>

**11 Personaleforhold**

Der har ikke været ansatte i årets løb.

**12 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser****Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 70.854 er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilde.

**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.