

## **K/S Norrtälje III**

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

### **Årsrapport for 2016**

(12. regnskabsår)

CVR nr. 28703929

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 16. maj 2017

---

Wing Phung

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

|  | Side    |
|--|---------|
| Ledelsespåtegning                          | 3       |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4 - 5   |
| Selskabsoplysninger                        | 6       |
| Ledelsesberetning                          | 7       |
| Anvendt regnskabspraksis                   | 8       |
| Resultatopgørelse                          | 9       |
| Balance pr. 31. december 2016 - Aktiver    | 10      |
| Balance pr. 31. december 2016 - Passiver   | 11      |
| Noter til årsrapporten                     | 12 - 14 |

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2016 for K/S Norrtälje III.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Jeg 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 16. maj 2017

I bestyrelsen:

---

Lars Georg Brandt (formand)

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kapitalejerne i K/S Norrtälje III

#### Konklusion

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

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

#### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at årsregnskabet er aflagt efter realisationsprincippet. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

#### 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.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, 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. Fejlinformation 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.

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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

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

- 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.
- 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.

### 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.

Risskov, den 16. maj 2017

### Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr: 32285201

Erling Brødbæk

Statsautoriseret revisor

**SELSKABSOPLYSNINGER**

|                     |  |
|---------------------|--|
| <b>Selskabet</b>    | K/S Norrtälje III<br>c/o VPM Fund Management A/S<br>Amaliegade 27<br>1256 København K                                |
|                     | CVR-nr.: 28703929  |
|                     | Hjemsted: København  |
|                     | Regnskabsår: 1. januar 2016 - 31. december 2016  |
| <b>Komplementar</b> | Komplementarselskabet Norrtälje III ApS  |
| <b>Bestyrelse</b>   | Lars Georg Brandt (formand)  |
| <b>Selskabsadm.</b> | VPM Fund Management A/S<br>Amaliegade 27<br>1256 København K   |
| <b>Revision</b>     | Martinsen<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Voldbjergvej 16, 2. sal<br>8240 Risskov<br>CVR-nr: 32285201 |

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet har bestået i udlejning af ejendommene beliggende Stockholmsvägen 53-59, 76144, Norrtälje, Sverige. Ejendommene er frasolgt og overdraget til køberne i 2015.

### Resultat for regnskabsåret 2016

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 93.

### Egenkapital pr. 31. december 2016

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2016 udgør t.dkk -8.556.

### Selskabets finansiering og driftsmæssige stilling

Med hensyn til selskabets finansiering og driftsmæssige stilling henvises til note 1 i årsrapporten.

### Hændelser efter regnskabsårets udløb

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Generelt

Årsrapporten for K/S Norrtälje III for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsregnskabet aflægges efter realisationsprincippet som en konsekvens af, at selskabets drift er under afvikling.

### 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 77,83 (81,22 pr. 31/12 2015).

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.

### 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.

#### Tilgodehavender

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

### Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2016 - 31. december 2016

|   | <u>Note</u> | <u>2016</u><br><u>dkk</u> | <u>2015</u><br><u>dkk</u> |
|---|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Lejeindtægter                               |             | 0                         | 3.239.763                 |
| Anden indkomst                              |             | 0                         | 263.541                   |
| Driftsomkostninger                          | 2           | <u>278.144</u>            | <u>-1.321.466</u>         |
| <b>Nettoleje</b>                            |             | <b>278.144</b>            | <b>2.181.838</b>          |
| Administrationsomkostninger                 | 3           | <u>-90.430</u>            | <u>-3.564.283</u>         |
| <b>Resultat før finansielle poster m.v.</b> |             | <b>187.714</b>            | <b>-1.382.445</b>         |
| Finansielle indtægter                       | 4           | 95.467                    | 706.114                   |
| Finansielle omkostninger                    | 5           | <u>-376.425</u>           | <u>-2.402.780</u>         |
| <b>Resultat før værdiregulering</b>         |             | <b>-93.244</b>            | <b>-3.079.111</b>         |
| Værdireguleringer                           | 6           | <u>0</u>                  | <u>-8.637.729</u>         |
| <b>Ordinært resultat før skat</b>           |             | <b>-93.244</b>            | <b>-11.716.840</b>        |
| Skat af årets resultat                      | 7           | <u>0</u>                  | <u>0</u>                  |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                       |             | <b><u>-93.244</u></b>     | <b><u>-11.716.840</u></b> |
| <b>Resultatdisponering</b>                  |             |                           |                           |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>      |             |                           |                           |
| Overført resultat                           |             | <u>-93.244</u>            | <u>-11.716.840</u>        |
|   |             | <u>-93.244</u>            | <u>-11.716.840</u>        |

**BALANCE PR. 31. december 2016****AKTIVER**

|                                       | <u>Note</u> | <u>31.12.2016</u><br>dkk | <u>31.12.2015</u><br>dkk |
|---------------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Anlægsaktiver</b>                  |             |                          |                          |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>       |             |                          |                          |
| Investeringsejendom                   | 8           | <u>0</u>                 | <u>0</u>                 |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b> |             | <u>0</u>                 | <u>0</u>                 |
| <b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>            |             | <u>0</u>                 | <u>0</u>                 |
| <b>Omsætningsaktiver</b>              |             |                          |                          |
| <b>Tilgodehavender</b>                |             |                          |                          |
| Andre tilgodehavender                 | 9           | <u>206.460</u>           | <u>95.149</u>            |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>          |             | <u>206.460</u>           | <u>95.149</u>            |
| <b>Likvide beholdninger</b>           |             | <u>1.997</u>             | <u>211.701</u>           |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>        |             | <u>208.457</u>           | <u>306.850</u>           |
| <b>AKTIVER I ALT</b>                  |             | <u>208.457</u>           | <u>306.850</u>           |

**BALANCE PR. 31. december 2016****PASSIVER**

|   | <u>Note</u> | <u>31.12.2016</u><br>dkk | <u>31.12.2015</u><br>dkk |
|---|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Egenkapital</b>                                  |             |                          |                          |
| Stamkapitalen udgør kr. 28.000.000.                 |             |                          |                          |
| Kontant andel af stamkapital                        | 10          | 26.127.090               | 26.127.090               |
| Overført resultat                                   | 10          | <u>-34.683.203</u>       | <u>-34.676.106</u>       |
| <b>EGENKAPITAL I ALT</b>                            |             | <b><u>-8.556.113</u></b> | <b><u>-8.549.016</u></b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                           |             |                          |                          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>              |             |                          |                          |
| Bankgæld, Jyske Bank                                |             | 6.550.705                | 6.307.237                |
| Anden gæld  | 11          | <u>2.213.865</u>         | <u>2.548.629</u>         |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>        |             | <b><u>8.764.570</u></b>  | <b><u>8.855.866</u></b>  |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>                      |             | <b><u>8.764.570</u></b>  | <b><u>8.855.866</u></b>  |
| <b>PASSIVER I ALT</b>                               |             | <b><u>208.457</u></b>    | <b><u>306.850</u></b>    |
| Selskabets finansiering og driftsmæssige stilling   | 1           |                          |                          |
| Personaleforhold                                    | 12          |                          |                          |
| Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser | 13          |                          |                          |

## NOTER

**1 Selskabets finansiering og driftsmæssige stilling**

Tilgodehavender fra investorer på 10.473 t.kr. indregnes i årsrapporten med 86 t.kr. efter hensættelse til tab på investorindskud på 10.387 t.kr. Der er væsentlig usikkerhed vedrørende dels tilgodehavender fra investorer og den foretagne hensættelse.

Som følge heraf har ledelsen valgt at aflægge regnskabet efter realisationsprincippet.

|                                      | <b>2016</b>     | <b>2015</b>      |
|--------------------------------------|-----------------|------------------|
|                                      | <b>dkk</b>      | <b>dkk</b>       |
| <b>2 Driftsomkostninger</b>          |                 |                  |
| Forsikring                           | 0               | 32.815           |
| Ejendomsadministrationshonorar       | 0               | 241.297          |
| Vedligeholdelse                      | 0               | 282.724          |
| Ejerandel fællesomkostninger         | -278.144        | 764.630          |
|                                      | <b>-278.144</b> | <b>1.321.466</b> |
| <b>3 Administrationsomkostninger</b> |                 |                  |
| Selskabsadministrationshonorar       | 25.000          | 90.867           |
| Advokathonorar                       | 0               | 198.133          |
| Revision, Danmark                    | 16.750          | 16.551           |
| Revision, Danmark, regulering 2015   | 10.000          | 0                |
| Regnskabsudarbejdelse                | 12.500          | 12.500           |
| Revision, Sverige                    | 11.769          | 12.479           |
| Konsulenthonorar                     | 0               | 3.157.204        |
| Lønninger                            | 0               | 9.366            |
| Bestyrelsesansvarsforsikring         | 0               | 3.219            |
| Gruppelivsforsikring                 | 8.256           | 7.488            |
| Rejseomkostninger                    | 0               | 15.871           |
| Diverse omkostninger                 | 6.155           | 40.605           |
|                                      | <b>90.430</b>   | <b>3.564.283</b> |
| <b>4 Finansielle indtægter</b>       |                 |                  |
| Renter, øvrige                       | 5.619           | 25.451           |
| Kursgevinster                        | 89.848          | 680.663          |
|                                      | <b>95.467</b>   | <b>706.114</b>   |
| <b>5 Finansielle omkostninger</b>    |                 |                  |
| Renter, prioritetsgæld, Danske Bank  | 0               | 360.045          |
| Finansgaranti, Codan                 | 0               | 919.935          |
| Renter, prioritetsgæld, Jyske Bank   | 371.939         | 1.088.370        |
| Renter, komplementarselskab          | 4.486           | 4.313            |
| Renter, øvrige                       | 0               | 30.117           |
|                                      | <b>376.425</b>  | <b>2.402.780</b> |

## NOTER

|  | <b>2016</b>    | <b>2015</b>       |
|--|----------------|-------------------|
|  | <b>dkk</b>     | <b>dkk</b>        |
| <b>6 Værdireguleringer</b>                                 |                |                   |
| Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8            | 0              | -7.856.000        |
| Regulering ejendom, valutakursrelateret, jf. note 8        | 0              | 1.781.600         |
| Regulering prioritetsgæld, valutakursrelateret             | 0              | -2.563.329        |
| <b>Værdireguleringer i alt</b>                             | <b>0</b>       | <b>-8.637.729</b> |
| <b>7 Skat af årets resultat</b>                            |                |                   |
| Skat af årets skattepligtige indkomst, filial Sverige      | 0              | 0                 |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år, filial Sverige | 0              | 0                 |
| <b>Skat af årets resultat i alt</b>                        | <b>0</b>       | <b>0</b>          |
| <b>8 Investeringsejendom</b>                               |                |                   |
| Anskaffelsessum, primo                                     | 0              | 126.278.870       |
| Årets til- / afgang  | 0              | -126.278.870      |
| Anskaffelsessum, ultimo                                    | 0              | 0                 |
| Anskaffelsessum, ultimo, SEK                               | 0              | 0                 |
| Regulering til dagsværdi, primo                            | 0              | -19.044.470       |
| Årets regulering, afkastrelateret                          | 0              | -7.856.000        |
| Årets regulering, valutakursrelateret                      | 0              | 1.781.600         |
| Afgang   | 0              | 25.118.870        |
| Regulering til dagsværdi, ultimo                           | 0              | 0                 |
| <b>Dagsværdi, ultimo</b>                                   | <b>0</b>       | <b>0</b>          |
| Dagsværdi, ultimo, SEK                                     | 0              | 0                 |
| <b>9 Andre tilgodehavender</b>                             |                |                   |
| Tilgodehavende investorer                                  | 10.472.796     | 10.472.796        |
| Hensat til tab på investorinskud                           | -10.386.649    | -10.472.796       |
| Skattekonto, Sverige                                       | 117.188        | 0                 |
| Tilgodehavende dansk moms                                  | 3.125          | 94.360            |
| Øvrige tilgodehavender                                     | 0              | 789               |
| <b>Andre tilgodehavender i alt</b>                         | <b>206.460</b> | <b>95.149</b>     |

## NOTER

|   | <u>2016</u><br>dkk       | <u>2015</u><br>dkk       |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>10 Egenkapital</b>   |                          |                          |
| Stamkapital udgør:  |                          |                          |
| 1.000 kommanditanparter á kr. 28.000  | <u>28.000.000</u>        | <u>28.000.000</u>        |
| Den kontante andel af stamkapital udgør:  |                          |                          |
| 1.000 kommanditanparter á kr. 26.127, primo   | 26.127.090               | 9.051.250                |
| Ændring i året  | <u>0</u>                 | <u>17.075.840</u>        |
| 1.000 kommanditanparter á kr. 26.127, ultimo  | <u>26.127.090</u>        | <u>26.127.090</u>        |
| <b>Overført resultat</b>  |                          |                          |
| Overført resultat, primo  | -34.676.106              | -12.486.470              |
| Overført af årets resultat  | -93.244                  | -11.716.840              |
| Hensat til tab på investorindskud   | <u>86.147</u>            | <u>-10.472.796</u>       |
| Overført resultat, ultimo   | <u>-34.683.203</u>       | <u>-34.676.106</u>       |
| <b>Egenkapital i alt</b>  | <u><b>-8.556.113</b></u> | <u><b>-8.549.016</b></u> |
| <b>11 Anden gæld</b>  |                          |                          |
| Mellemregning med Komplementarselskabet Norrtälje III ApS   | 116.617                  | 112.130                  |
| Skattekonto   | 0                        | 236.274                  |
| Skyldig svensk moms   | 0                        | 34.816                   |
| Andre skyldige omkostninger   | <u>2.097.248</u>         | <u>2.165.409</u>         |
| <b>Anden gæld i alt</b>   | <u><b>2.213.865</b></u>  | <u><b>2.548.629</b></u>  |
| <b>12 Personaleforhold</b>  |                          |                          |
| Der har ikke været ansatte i årets løb.   |                          |                          |
| <b>13 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser</b>   |                          |                          |
| 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. |                          |                          |