

K/S Norrtälje III

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

Årsrapport for 2015

(11. regnskabsår)

CVR nr. 28703929

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 14. april 2016

Wing Phung

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance pr. 31. december 2015 - Aktiver	11
Balance pr. 31. december 2015 - Passiver	12
Noter til årsrapporten	13 - 16

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2015 for K/S Norrtälje III.

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 14. april 2016

I bestyrelsen:

Lars Georg Brandt (formand)

Søren Jonassen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Norrtälje III

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Norrtälje III 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 afkræftende konklusion.

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion.

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Som det fremgår af note 1, er det en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at tilgodehavender fra investorer på 10.473 t.kr. indregnet i årsrapporten med 0 t.kr. efter hensættelse til tab på investorindskud på 10.473 t.kr. i al væsentlighed bliver indbetalt, samt at selskabets nuværende kreditfaciliteter kan udvides og opretholdes i takt med finansieringsbehovet. Selskabets ledelse har ført en række forhandlinger med långiver og investorer. Disse forhandlinger er endt uden resultat. Vi tager derfor forbehold for, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke 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 – 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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. Som det fremgår af den afkræftende konklusion, er det dog vores opfattelse, at årsregnskabet ikke 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 – 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Risskov, den 14. april 2016

Martinsen Aarhus

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 16170445

Erling Brødbæk

Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Norrtälje III c/o VPM Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 28703929 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015
Komplementar	Komplementarselskabet Norrtälje III ApS
Bestyrelse	Lars Georg Brandt (formand) Søren Jonassen
Selskabsadm.	VPM Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K
Revision	Martinsen Aarhus Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov CVR-nr.: 16170445

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet 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 2015

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk -3.079.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en omkostning på t.dkk 8.638.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 11.717.

Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk -8.549.

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

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 Norrtälje III 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.

Gældsforpligtelser

De med investeringsejendommens forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2015 - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 dkk</u>	<u>2014 dkk</u>
Lejeindtægter		3.239.763	10.984.204
Anden indkomst		263.541	0
Driftsomkostninger	2	<u>-1.321.466</u>	<u>-4.495.655</u>
Nettoleje		2.181.838	6.488.549
Administrationsomkostninger	3	<u>-3.564.283</u>	<u>-1.545.217</u>
Resultat før finansielle poster m.v.		-1.382.445	4.943.332
Finansielle indtægter	4	706.114	0
Finansielle omkostninger	5	<u>-2.402.780</u>	<u>-6.355.909</u>
Resultat før dagsværdiregulering		-3.079.111	-1.412.577
Værdireguleringer	6	<u>-8.637.729</u>	<u>-3.437.375</u>
Ordinært resultat før skat		-11.716.840	-4.849.952
Skat af årets resultat	7	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>-11.716.840</u>	<u>-4.849.952</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-11.716.840</u>	<u>-4.849.952</u>
		<u>-11.716.840</u>	<u>-4.849.952</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	8	<u>0</u>	<u>107.234.400</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>0</u>	<u>107.234.400</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>0</u>	<u>107.234.400</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	9	<u>95.149</u>	<u>728.867</u>
Tilgodehavender i alt		<u>95.149</u>	<u>728.867</u>
Likvide beholdninger		<u>211.701</u>	<u>903.877</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>306.850</u>	<u>1.632.744</u>
AKTIVER I ALT		<u>306.850</u>	<u>108.867.144</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. 28.000.000.			
Kontant andel af stamkapital	10	26.127.090	9.051.250
Overført resultat	10	<u>-34.676.106</u>	<u>-12.486.470</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>-8.549.016</u>	<u>-3.435.220</u>
Gældsforpligtelser			
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Danske Bank	11	0	91.206.454
Bankgæld, Jyske Bank		6.307.237	18.412.139
Forudbetalt leje		0	230.254
Anden gæld	12	<u>2.548.629</u>	<u>2.453.517</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>8.855.866</u>	<u>112.302.364</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>8.855.866</u>	<u>112.302.364</u>
PASSIVER I ALT		<u>306.850</u>	<u>108.867.144</u>
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	13		

NOTER

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Tilgodehavender fra investorer på 10.473 t.kr. indregnes i årsrapporten med 0 t.kr. efter hensættelse til tab på investorindskud på 10.473 t.kr. Der er væsentlig usikkerhed vedrørende dels tilgodehavender fra investorer og den foretagne hensættelse, dels om selskabets nuværende kreditfaciliteter kan udvides og opretholdes i takt med finansieringsbehovet.

Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at tilgodehavender fra investorer i al væsentlighed bliver indbetalt, samt at selskabets nuværende kreditfaciliteter kan udvides og opretholdes i takt med finansieringsbehovet.

	2015	2014
	dkk	dkk
2 Driftsomkostninger		
Forsikring	32.815	74.521
Ejendomsadministrationshonorar	241.297	528.570
Vedligeholdelse	282.724	1.530.129
Ejerandel fællesomkostninger	<u>764.630</u>	<u>2.362.435</u>
Driftsomkostninger i alt	<u>1.321.466</u>	<u>4.495.655</u>
3 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	90.867	163.602
Advokathonorar	198.133	285.866
Revision, Danmark	16.551	15.066
Regnskabsudarbejdelse	12.500	14.260
Revision, Sverige	12.479	13.775
Konsulenthonorar	3.157.204	778.871
Lønninger	9.366	160.178
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	5.415
Gruppelivsforsikring	7.488	7.296
Rejseomkostninger	15.871	45.326
Diverse omkostninger	<u>40.605</u>	<u>55.562</u>
Administrationsomkostninger i alt	<u>3.564.283</u>	<u>1.545.217</u>
4 Finansielle indtægter		
Renter, øvrige	25.451	0
Kursgevinster	<u>680.663</u>	<u>0</u>
Finansielle indtægter i alt	<u>706.114</u>	<u>0</u>
5 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Danske Bank	360.045	1.979.027
Finansgaranti, Codan	919.935	3.459.441
Renter, prioritetsgæld, Jyske Bank	1.088.370	804.373
Renter, komplementarselskab	4.313	4.219
Renter, øvrige	30.117	1.860
Kurstab, valuta	<u>0</u>	<u>106.989</u>
Finansielle omkostninger i alt	<u>2.402.780</u>	<u>6.355.909</u>

NOTER

	<u>2015</u> dkk	<u>2014</u> dkk
6 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	-7.856.000	-2.924.600
Regulering ejendom, valutakursrelateret, jf. note 8	1.781.600	-6.825.000
Regulering prioritetsgæld, renteværdirelateret, jf. note 11	11.399	-9.494
Regulering prioritetsgæld, valutakursrelateret, jf. note 11	-2.574.728	6.321.719
Værdireguleringer i alt	-8.637.729	-3.437.375
7 Skat af årets resultat		
Skat af årets skattepligtige indkomst, filial Sverige	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år, filial Sverige	0	0
Skat af årets resultat i alt	0	0
8 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	126.278.870	126.278.870
Årets til- / afgang	-126.278.870	0
Anskaffelsessum, ultimo	0	126.278.870
Anskaffelsessum, ultimo, SEK	0	158.164.918
Regulering til dagsværdi, primo	-19.044.470	-9.294.870
Årets regulering, afkastrelateret	-7.856.000	-2.924.600
Årets regulering, valutakursrelateret	1.781.600	-6.825.000
Afgang	25.118.870	0
Regulering til dagsværdi, ultimo	0	-19.044.470
Dagsværdi, ultimo	0	107.234.400
Dagsværdi, ultimo, SEK	0	136.500.000
Afkastprocent	-	6,75%
9 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende hos lejer	0	33.342
Tilgodehavende investorer	10.472.796	312.500
Hensat til tab på investorindskud	-10.472.796	0
Fællesregnskab	0	148.211
Tilgodehavende dansk moms	94.360	88.990
Øvrige tilgodehavender	789	145.824
Andre tilgodehavender i alt	95.149	728.867

NOTER

	<u>2015</u> dkk	<u>2014</u> dkk
10 Egenkapital		
Stamkapital udgør:		
1.000 kommanditanparter á kr. 28.000	28.000.000	28.000.000
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
1.000 kommanditanparter á kr. 9.051, primo	9.051.250	9.051.250
Ændring i året	17.075.840	0
1.000 kommanditanparter á kr. 26.127, ultimo	26.127.090	9.051.250
Resthæftelse i alt	1.872.910	18.948.750
Pr. anpart	1.873	18.949
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-12.486.470	-7.636.518
Overført af årets resultat	-11.716.840	-4.849.952
Hensat til tab på investorindskud	-10.472.796	0
Overført resultat, ultimo	-34.676.106	-12.486.470
Egenkapital i alt	-8.549.016	-3.435.220
11 Prioritetsgæld		
Danske Bank	0	93.769.783
Jyske Bank	0	0
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	0	93.769.783
Prioritetsgæld, nominelt, SEK	0	116.083.818
Værdiregulering, primo	-2.563.329	3.748.896
Årets værdiregulering, renteværdirelateret	-11.399	9.494
Årets værdiregulering, valutakursrelateret	2.574.728	-6.321.719
Værdiregulering, ultimo	0	-2.563.329
Dagsværdi, ultimo	0	91.206.454
Prioritetsgæld, dagsværdi, SEK	0	116.097.828
<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	0	91.206.454

NOTER

	<u>2015</u> dkk	<u>2014</u> dkk
12 Anden gæld		
Mellemregning med Komplementarselskabet Norrtälje III ApS	112.130	107.817
Skattekonto	236.274	158.757
Skyldig svensk moms	34.816	248.667
Gæld investorer	0	425.000
Andre skyldige omkostninger	<u>2.165.409</u>	<u>1.513.276</u>
Anden gæld i alt	<u>2.548.629</u>	<u>2.453.517</u>
13 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		

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.