

K/S Linköping III

c/o Kartago Property ApS, Mosehøjvej 17, 2920 Charlottenlund

Årsrapport for

2024

CVR-nr. 30 72 62 86

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. juni 2025.

Michael Hansen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- | | |
|---|--|
| 1 | Ledelsespåtegning |
| 2 | Den uafhængige revisors revisionspåtegning |

Selskabsoplysninger

- | | |
|---|---------------------|
| 5 | Selskabsoplysninger |
|---|---------------------|

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024

- | | |
|----|--------------------------|
| 6 | Resultatopgørelse |
| 7 | Balance |
| 9 | Egenkapitalopgørelse |
| 10 | Noter |
| 13 | Anvendt regnskabspraksis |

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 for K/S Linköping III.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 5. juni 2025

Bestyrelse

Hans Thygesen

Michael Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Linköping III

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Linköping III for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 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 virksomheden, 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

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 virksomheden 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 blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Risskov, den 5. juni 2025

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Lars Greve Jensen
statsautoriseret revisor
mne32199

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Linköping III	
	c/o Kartago Property ApS	
	Mosehøjvej 17 2920 Charlottenlund	
	CVR-nr.:	30 72 62 86
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Hans Thygesen	
	Michael Hansen	
Revision	Martinsen	
	Statsautoriseret Revisionspartnerselskab	
	Voldbjergvej 16, 2. sal	
	8240 Risskov	
Dattervirksomhed	K/S Svedengatan-Linköping, Charlottenlund	

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2024	2023
Bruttofortjeneste	63.614	60.878
Værdiregulering af investeringsejendomme	-70.208	1.911.541
Driftsresultat	-6.594	1.972.419
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	2.060
Andre finansielle indtægter	0	4.231
Nedskrivning af finansielle aktiver	183.269	2.162.692
2 Øvrige finansielle omkostninger	-53.194	-30.272
Årets resultat	123.481	4.111.130
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	123.481	4.111.130
Disponeret i alt	123.481	4.111.130

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	<u>2.597.998</u>	<u>2.686.799</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.597.998</u>	<u>2.686.799</u>
4	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>5.017.696</u>	<u>5.000.598</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>5.017.696</u>	<u>5.000.598</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>7.615.694</u>	<u>7.687.397</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	9.750	45.631
	Andre tilgodehavender	<u>7.423</u>	<u>19.072</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>17.173</u>	<u>64.703</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>17.173</u>	<u>64.703</u>
	Aktiver i alt	<u>7.632.867</u>	<u>7.752.100</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Egenkapital			
	Overført resultat	6.792.149	6.898.948
	Egenkapital i alt	6.792.149	6.898.948
Gældsforpligtelser			
5	Deposita	50.250	50.250
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	50.250	50.250
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	19.485	27.096
	Gæld til tilknyttede virksomheder	762.289	732.676
	Anden gæld	8.694	6.625
	Periodeafgrænsningsposter	0	36.505
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	790.468	802.902
	Gældsforpligtelser i alt	840.718	853.152
	Passiver i alt	7.632.867	7.752.100

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

6 Oplysninger om dagsværdi

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8 Nærtstående parter

Egenkapitalopgørelse

	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	2.636.589	2.636.589
Årets overførte overskud eller underskud	4.111.130	4.111.130
Valutakursregulering	151.229	151.229
Egenkapital 1. januar 2024	6.898.948	6.898.948
Årets overførte overskud eller underskud	123.481	123.481
Valutakursregulering	-230.280	-230.280
	<u>6.792.149</u>	<u>6.792.149</u>

Noter

	2024	2023
1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter		
Selskabets formål er at drive virksomhed ved køb, besiddelse, udlejning og udvikling af ejendomme enten direkte eller indirekte gennem datterselskaber.		
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	28.736	30.136
Andre finansielle omkostninger	24.458	136
	53.194	30.272
3. Investerings ejendomme		
Kostpris primo	709.617	707.822
Omregning til valutakurs ultimo	-23.453	3.275
Tilgang i årets løb	69.863	0
Afgang i årets løb	0	-1.480
Kostpris ultimo	756.027	709.617
Regulering til dagsværdi primo	1.977.182	0
Omregning til valutakurs ultimo	-65.003	65.641
Årets regulering til dagsværdi	-70.208	1.911.541
Regulering til dagsværdi ultimo	1.841.971	1.977.182
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.597.998	2.686.799

Virksomhedens investeringsejendom består af en erhvervsejendom på 2.434 m² hvoraf 350 m² er bebygget. Ejendommen er beliggende i Botkyrka der er en forstad til Stockholm.

Investerings ejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt

+/- Reguleringer til lejen

- Vedligeholdelsesomkostninger

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

- Driftsomkostninger
- Administration
- = Reguleret driftsresultat
- / Afkastprocent
- = Bruttoværdi
- + Deposita og forudbetalt leje
- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	31/12 2024	31/12 2023
Afkastkrav, erhverv (%)	5,5%	5,5%
Tomgangsprocent, erhverv (%)	0%	0%
Erhverv, gns. husleje (kr/m ²)	59 kr./m ²	54 kr./m ²

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 2.598 t.kr. pr. 31. december 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 221 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 237 t.kr.

Noter

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris primo	33.660.975	33.505.624
Omregning til valutakurs	<u>-1.112.511</u>	<u>155.351</u>
Kostpris ultimo	<u>32.548.464</u>	<u>33.660.975</u>
Nedskrivninger primo	-28.660.377	-30.753.933
Tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger	183.269	2.162.692
Omregning til valutakurs	<u>946.340</u>	<u>-69.136</u>
Nedskrivninger ultimo	<u>-27.530.768</u>	<u>-28.660.377</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>5.017.696</u>	<u>5.000.598</u>
5. Deposita		
Deposita i alt	50.250	50.250
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Deposita i alt	<u>50.250</u>	<u>50.250</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
6. Oplysninger om dagsværdi		Investerings- ejendomme
Dagsværdi ultimo		<u>2.597.998</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>-70.208</u>
7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Selskabet har ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.		
8. Nærtstående parter		
Koncernregnskab		
Selskabet indgår i koncernregnskabet for Kartago Property ApS, CVR-nr. 32299644, Charlottenlund.		

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Linköping III er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har i 2024 ændret regnskabspraksis vedrørende indregning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, således at disse fremover indregnes til kostpris med fradrag af eventuelle nedskrivninger og med indtægtsførsel af modtagne udbytter. Tidligere blev kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnet efter indre værdis metode (equity-metoden). Praksisændringen sker, idet ledelsen vurderer, at der derved bedre opnås et retvisende billede. Ændringen har ikke resulteret i nogen beløbsmæssig påvirkning af resultat eller egenkapital i hverken indeværende år eller tidligere år.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Udbytte fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Overstiger det modtagne udbytte den forholdsmæssige andel af årets resultat anses dette som indikation på værdiforringelse, der medfører krav om at udarbejde nedskrivningstest.

Balancen

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgettede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.