

K/S Katrineholm II

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

Årsrapport for 2021

(17. regnskabsår)

CVR nr. 28 49 63 46

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 7. april 2022

Astrid Meldgaard Anthonisen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december 2021 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2021 - Passiver	13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter til årsrapporten	15 - 18

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2021 for K/S Katrineholm II.

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 7. april 2022

I bestyrelsen:

Ian Wallentin (formand)

Jan Degner

Henriette Blix

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Katrineholm II

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Katrineholm II for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 Accountant's 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 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.

Risskov, den 7. april 2022

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr: 32 28 52 01

Erling Kirk Brødbæk

Statsautoriseret revisor

mne11645

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Katrineholm II c/o VPM Fund Management A/S Bredgade 34 A 1260 København K
	CVR-nr.: 28 49 63 46
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2021 - 31. december 2021
Komplementar	Komplementarselskabet Katrineholm II ApS
Bestyrelse	Ian Wallentin (formand) Jan Degner Henriette Blix
Selskabsadm.	VPM Fund Management A/S Bredgade 34 A 1260 København K
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov CVR-nr.: 32 28 52 01

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende på matr. nr. Ekstaven 5, Håssleholm, beliggende Industrigatan 8, Sverige.

Resultat for regnskabsåret 2021

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 1.358.

Regulering af ejendom til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 781.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 2.139.

Egenkapital pr. 31. december 2021

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2021 udgør t.dkk 24.416. Egenkapitalen er opgjort før fradrag af overkurs ved eventuel førtidsindfrielse af selskabets lån.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 forventes ikke umiddelbart at have væsentlig indvirkning på selskabets indtægtsgrundlag og drift i 2022. Det er endnu for tidligt at vurdere pandemiens langsigtede påvirkning af markedsværdien på investeringsejendomme.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Katrineholm II for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C 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 72,60 (73,97 pr. 31/12 2020).

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.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af selskabet, herunder selskabsadministration, revision, advokat, konsulent, bestyrelsesansvarsforsikring og gebyrer.

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

Investerings ejendomme måles til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

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.

Tilgodehavender

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

Kapitalandele

Kapitalandele måles til kostpris.

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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter omfatter aftale om rentecap, og indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi.

Ændring i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter indregnes direkte i egenkapitalen, idet afledte finansielle instrument klassificeres og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig afdækning.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2021 - 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021 dkk</u>	<u>2020 dkk</u>
Lejeindtægter		2.476.555	2.559.126
Driftsomkostninger	1	<u>-474.588</u>	<u>-310.370</u>
Nettoleje		2.001.967	2.248.756
Administrationsomkostninger	2	<u>-242.799</u>	<u>-222.940</u>
Resultat før finansielle poster m.v.		1.759.168	2.025.816
Finansielle indtægter	3	153.297	95.557
Finansielle omkostninger	4	<u>-554.879</u>	<u>-594.693</u>
Resultat før værdiregulering		1.357.586	1.526.680
Værdireguleringer	5	<u>780.918</u>	<u>-1.439.608</u>
Ordinært resultat før skat		2.138.504	87.072
Skat af årets resultat	6	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>2.138.504</u>	<u>87.072</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>2.138.504</u>	<u>87.072</u>
		<u>2.138.504</u>	<u>87.072</u>

BALANCE PR. 31. december 2021**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2021</u> dkk	<u>31.12.2020</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendom	7	<u>36.162.000</u>	<u>35.445.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>36.162.000</u>	<u>35.445.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>36.162.000</u>	<u>35.445.000</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	8	126.752	421.229
Kapitalandele		17.300	17.300
Periodeafgrænsningsposter, aktiver		<u>2.485</u>	<u>2.318</u>
Tilgodehavender i alt		<u>146.537</u>	<u>440.847</u>
Likvide beholdninger		<u>770.381</u>	<u>827.383</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>916.918</u>	<u>1.268.230</u>
AKTIVER I ALT		<u>37.078.918</u>	<u>36.713.230</u>

BALANCE PR. 31. december 2021**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2021</u> dkk	<u>31.12.2020</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 33.869.925.			
Kontant andel af stamkapital		24.565.125	24.565.125
Overført resultat		<u>-149.316</u>	<u>-2.504.154</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>24.415.809</u>	<u>22.060.971</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Nordea	9	<u>9.029.535</u>	<u>11.419.027</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>9.029.535</u>	<u>11.419.027</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Nordea	9	1.452.000	906.399
Leverandørgæld		124.759	0
Dagsværdi af finansielle instrumenter	10	265.437	481.771
Anden gæld	11	<u>1.791.378</u>	<u>1.845.062</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>3.633.574</u>	<u>3.233.232</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>12.663.109</u>	<u>14.652.259</u>
PASSIVER I ALT		<u>37.078.918</u>	<u>36.713.230</u>
Personaleforhold	12		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	13		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2021	2020
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital		
Stamkapital udgør:		
1.000 kommanditanparter á kr. 33.870, primo	33.869.925	33.869.925
Ændring i året	<u> 0</u>	<u> 0</u>
1.000 kommanditanparter á kr. 33.870, ultimo	<u>33.869.925</u>	<u>33.869.925</u>
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
1.000 kommanditanparter á kr. 24.565, primo	24.565.125	24.565.125
Ændring i året	<u> 0</u>	<u> 0</u>
1.000 kommanditanparter á kr. 24.565, ultimo	<u>24.565.125</u>	<u>24.565.125</u>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	<u>9.304.800</u>	<u>9.304.800</u>
Resthæftelse, egne anparter	<u>1.860.960</u>	<u>930.480</u>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	<u>7.443.840</u>	<u>8.374.320</u>
Pr. anpart	<u>9.305</u>	<u>9.305</u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-2.504.154	-1.536.667
Overført af årets resultat	2.138.504	87.072
Regulering af dagsværdi, finansielle instrumenter	216.334	28.141
Køb af egne anparter	<u> 0</u>	<u>-1.082.700</u>
Overført resultat, ultimo	<u>-149.316</u>	<u>-2.504.154</u>
Egenkapital i alt	<u>24.415.809</u>	<u>22.060.971</u>

Kommanditselskabet ejer 200 (20,00%) egne anparter i selskabet.

NOTER

	2021	2020
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
1 Driftsomkostninger		
Forsikring	40.902	34.597
Ejendomsadministrationshonorar	47.500	44.704
Vedligeholdelse	69.709	105.896
Ejerandel fællesomkostninger	140.594	125.173
Omkostninger til udlejning	175.883	0
	<hr/>	<hr/>
Driftsomkostninger i alt	474.588	310.370
	<hr/>	<hr/>
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	97.330	89.409
Revision, Danmark	18.200	17.800
Regnskabsudarbejdelse	12.500	12.500
Revision, Sverige	13.800	11.873
Konsulenthonorar	39.760	44.135
Advokathonorar	9.984	0
Bestyrelseshonorar	20.000	20.000
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Diverse omkostninger	13.920	10.571
Gebyrer m.v.	14.086	13.433
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	242.799	222.940
	<hr/>	<hr/>
3 Finansielle indtægter		
Kursgevinst, valuta	153.297	95.557
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	153.297	95.557
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2021	2020
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Nordea	542.888	585.789
Renter, komplementarselskab	6.417	6.225
Renter, øvrige banker	5.309	2.679
Øvrige renteomkostninger	265	0
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	554.879	594.693
	<hr/>	<hr/>
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	1.398.879	-2.092.790
Regulering ejendom, valutakursrelateret, jf. note 7	-681.879	1.159.790
Regulering prioritetsgæld, valutakursrelateret, jf. note 9	63.918	-506.608
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	780.918	-1.439.608
	<hr/>	<hr/>
6 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

	2021	2020
	dkk	dkk
7 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	37.879.018	37.879.018
Årets til- / afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum, ultimo	<u>37.879.018</u>	<u>37.879.018</u>
Anskaffelsessum, ultimo, SEK	<u>47.234.994</u>	<u>47.234.994</u>
Regulering til dagsværdi, primo	-2.434.018	-1.501.018
Årets regulering, afkastrelateret	1.398.879	-2.092.790
Årets regulering, valutakursrelateret	<u>-681.879</u>	<u>1.159.790</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	<u>-1.717.018</u>	<u>-2.434.018</u>
Dagsværdi, ultimo	<u>36.162.000</u>	<u>35.445.000</u>
Dagsværdi, ultimo, SEK	<u>49.809.917</u>	<u>47.918.075</u>
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, SEK	3.562.576	3.559.686
Driftsomkostninger, SEK	-311.905	-379.939
Afkastkrav	6,50%	6,50%
Tillæg/fradrag, lejerabatter, vedligeholdelse m.v. SEK	-200.000	-1.000.000
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	<u>34.822.667</u>	<u>34.132.222</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	<u>37.608.480</u>	<u>36.862.800</u>
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		
8 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende, leje	90.232	198.640
Fællesregnskab	0	47.759
Moms, DK	15.490	16.950
Forsikringssager	21.030	28.524
Skattekonto, Sverige	<u>0</u>	<u>129.356</u>
Andre tilgodehavender i alt	<u>126.752</u>	<u>421.229</u>

NOTER

	2021	2020
	dkk	dkk
9 Prioritetsgæld, Nordea		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	11.547.057	13.327.030
Prioritetsgæld, nominelt, SEK	14.437.376	16.662.736
Kursregulering, primo	-1.001.604	-1.508.212
Årets kursregulering	-63.918	506.608
Kursregulering, ultimo	-1.065.522	-1.001.604
Kursværdi, ultimo	10.481.535	12.325.426
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	3.221.535	7.793.432
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	5.808.000	3.625.595
Langfristet del i alt	9.029.535	11.419.027
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.452.000	906.399
10 Finansielle instrumenter		
Med henblik på delvis afdækning af renterisikoen på SEK-lånet i Nordea er der indgået en aftale om rentecap med Nordea, der indebærer, at renten på et beløb på SEK 21.500.000, svarende til 50% af den oprindelige størrelse af lånet hos Nordea, maksimalt kan udgøre 0,5% p.a. ekskl. marginal indtil marts 2026.		
Markedsværdien af rentecap er pr. 31. december 2021 negativ med DKK 265.437.		
11 Anden gæld		
Mellemregn. med Komplementarselskabet Katrineholm II ApS	166.853	161.860
Fællesregnskab	6.478	0
Skyldig moms, SE	119.320	151.930
Skattekonto, SE	24.166	0
Skyldige renter	9.772	10.365
Skyldige omkostninger	1.464.789	1.520.907
Anden gæld i alt	1.791.378	1.845.062
12 Personaleforhold		
Der har ikke været ansatte i årets løb.		
13 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 36.162, lejekonto, ejendommens forsikring samt den ikke indbetalte andel af stamkapitalen 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.		