

## **K/S Katrineholm II**

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

### **Årsrapport for 2019**

(15 regnskabsår)

CVR nr. 28 49 63 46

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 26. februar 2020

-----

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 2019 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2019 - Passiver	13
Noter til årsrapporten	14 - 18

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2019 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 26. februar 2020

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 2019 - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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.

Risskov, den 26. februar 2020

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr: 32 28 52 01

Erling Brødbæk

Statsautoriseret revisor

mne11645

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	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 2019 - 31. december 2019
<b>Komplementar</b>	Komplementarselskabet Katrineholm II ApS
<b>Bestyrelse</b>	Ian Wallentin (formand) Jan Degner Henriette Blix
<b>Selskabsadm.</b>	VPM Fund Management A/S Bredgade 34 A 1260 København K
<b>Revision</b>	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, Hässleholm, beliggende Industrigatan 8, Sverige.

### Resultat for regnskabsåret 2019

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 1.519.

Regulering af ejendom til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 157.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 1.676.

### Egenkapital pr. 31. december 2019

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2019 udgør t.dkk 23.028. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 8.374.

Kommanditselskabet ejer 100 (10,00%) egne anparter i selskabet.

### Hændelser efter regnskabsårets udløb

Elgiganten har opsagt deres lejemål pr. 31. juli 2021. Det er ledelsens vurdering, at der vil ske genudlejning til ny lejer på tilsvarende vilkår.

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



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Generelt

Årsrapporten for K/S Katrineholm II for 2019 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 71,55 (72,66 pr. 31/12 2018).

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

Investeringsjendomme 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.

### 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 2019 - 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019 dkk</u>	<u>2018 dkk</u>
Lejeindtægter	1	2.456.628	2.462.423
Driftsomkostninger	2	<u>-233.697</u>	<u>-264.803</u>
<b>Nettoleje</b>		<b>2.222.931</b>	<b>2.197.620</b>
Administrationsomkostninger	3	<u>-207.394</u>	<u>-205.096</u>
<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b>		<b>2.015.537</b>	<b>1.992.524</b>
Finansielle indtægter	4	128.528	112.723
Finansielle omkostninger	5	<u>-625.145</u>	<u>-676.318</u>
<b>Resultat før værdiregulering</b>		<b>1.518.920</b>	<b>1.428.929</b>
Værdireguleringer	6	<u>156.790</u>	<u>3.443.295</u>
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>1.675.710</b>	<b>4.872.224</b>
Skat af årets resultat	7	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>1.675.710</u></b>	<b><u>4.872.224</u></b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>1.675.710</u>	<u>4.872.224</u>
		<u>1.675.710</u>	<u>4.872.224</u>

**BALANCE PR. 31. december 2019****AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2019</u> dkk	<u>31.12.2018</u> dkk
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsjendom	8	<u>36.378.000</u>	<u>36.330.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>36.378.000</u></b>	<b><u>36.330.000</u></b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b><u>36.378.000</u></b>	<b><u>36.330.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender	9	378.671	485.704
Periodeafgrænsningsposter, aktiver		<u>2.117</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b><u>380.788</u></b>	<b><u>485.704</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>1.333.216</u></b>	<b><u>792.586</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b><u>1.714.004</u></b>	<b><u>1.278.290</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b><u>38.092.004</u></b>	<b><u>37.608.290</u></b>

**BALANCE PR. 31. december 2019****PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2019</u> dkk	<u>31.12.2018</u> dkk
<b>Egenkapital</b>			
Stamkapitalen udgør kr. 33.869.925.			
Kontant andel af stamkapital	10	24.565.125	24.565.125
Overført resultat	10	<u>-1.536.667</u>	<u>-3.127.953</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b><u>23.028.458</u></b>	<b><u>21.437.172</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, Nordea	11	<u>11.922.188</u>	<u>12.997.490</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>11.922.188</u></b>	<b><u>12.997.490</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, Nordea	11	876.745	890.347
Dagsværdi af finansielle instrumenter	12	509.912	425.488
Anden gæld	13	<u>1.754.701</u>	<u>1.857.793</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>3.141.358</u></b>	<b><u>3.173.628</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b><u>15.063.546</u></b>	<b><u>16.171.118</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>38.092.004</u></b>	<b><u>37.608.290</u></b>
Personaleforhold	14		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	15		

## NOTER

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>1 Lejeindtægter</b>		
Lejeindtægter	2.456.628	2.462.423
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Lejeindtægter i alt</b>	<b>2.456.628</b>	<b>2.462.423</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>2 Driftsomkostninger</b>		
Forsikring	34.319	33.791
Ejendomsadministrationshonorar	44.477	45.049
Vedligeholdelse	0	14.118
Ejerandel fællesomkostninger	154.901	171.845
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<b>233.697</b>	<b>264.803</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>3 Administrationsomkostninger</b>		
Selskabsadministrationshonorar	88.954	89.465
Revision, Danmark	17.500	17.200
Revisor, Danmark, øvrige ydelser	0	4.200
Regnskabsudarbejdelse	12.500	12.500
Revision, Sverige	14.299	11.626
Omkostninger vedr. vurdering af ejendom	0	7.266
Advokathonorar	4.428	3.668
Bestyrelseshonorar	50.000	50.000
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.218	3.219
Diverse omkostninger	2.197	26
Gebyrer m.v.	14.298	5.926
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>207.394</b>	<b>205.096</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Kursgevinst, valuta	128.528	112.723
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>128.528</b>	<b>112.723</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>

## NOTER

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, prioritetsgæld, Nordea	614.530	664.630
Renter, komplementarselskab	6.039	5.857
Renter, øvrige banker	4.576	5.831
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>625.145</b>	<b>676.318</b>
<b>6 Værdireguleringer</b>		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	613.335	4.413.209
Regulering ejendom, valutakursrelateret, jf. note 8	-565.335	-1.484.209
Regulering prioritetsgæld, valutakursrelateret, jf. note 11	108.790	514.295
<b>Værdireguleringer i alt</b>	<b>156.790</b>	<b>3.443.295</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>

## NOTER

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>8 Investeringsejendom</b>		
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	-1.549.018	-4.478.018
Årets regulering, afkastrelateret	613.335	4.413.209
Årets regulering, valutakursrelateret	<u>-565.335</u>	<u>-1.484.209</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	<u>-1.501.018</u>	<u>-1.549.018</u>
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b><u>36.378.000</u></b>	<b><u>36.330.000</u></b>
Dagsværdi, ultimo, SEK	<u>50.842.767</u>	<u>50.000.000</u>
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, SEK	3.587.249	3.472.921
Driftsomkostninger, SEK	-282.381	-225.737
Afkastkrav	6,50%	6,50%
Tillæg/fradrag, lejerabatter, vedligeholdelse m.v. SEK	0	0
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	<u>35.030.667</u>	<u>34.984.444</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	<u>37.833.120</u>	<u>37.783.200</u>
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		
<b>9 Andre tilgodehavender</b>		
Fællesregnskab	221.278	221.788
Moms, DK	16.440	16.623
Skattekonto, Sverige	<u>140.953</u>	<u>247.293</u>
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b><u>378.671</u></b>	<b><u>485.704</u></b>



## NOTER

	<u>2019</u> dkk	<u>2018</u> dkk
<b>10 Egenkapital</b>		
Stamkapital udgør:		
1.000 kommanditanparter á kr. 36.000, primo	36.000.000	36.000.000
Ændring i året	<u>-2.130.075</u>	<u>0</u>
1.000 kommanditanparter á kr. 33.870, ultimo	<u>33.869.925</u>	<u>36.000.000</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>11.434.875</u>
Resthæftelse, egne anparter	<u>930.480</u>	<u>1.143.488</u>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	<u>8.374.320</u>	<u>10.291.388</u>
Pr. anpart	<u>9.305</u>	<u>11.435</u>
Årets ændring i stamkapital skyldes, at en del af resthæftelsen er bortfaldet på grund af forældelse. Selskabets vedtægter bliver tilpasset på den ordinære generalforsamling.		
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat, primo	-3.127.953	-7.994.061
Overført af årets resultat	1.675.710	4.872.224
Regulering af dagsværdi, finansielle instrumenter	-84.424	-15.994
Regulering af tab på opkrævet investorindskud (egne anparter)	<u>0</u>	<u>9.878</u>
Overført resultat, ultimo	<u>-1.536.667</u>	<u>-3.127.953</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u><b>23.028.458</b></u>	<u><b>21.437.172</b></u>

Kommanditselskabet ejer 100 (10,00%) egne anparter i selskabet.

## NOTER

	<u>2019</u> <u>dkk</u>	<u>2018</u> <u>dkk</u>
<b>11 Prioritetsgæld, Nordea</b>		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	14.307.145	15.287.259
Prioritetsgæld, nominelt, SEK	17.888.096	19.113.456
Kursregulering, primo	-1.399.422	-885.127
Årets kursregulering	-108.790	-514.295
Kursregulering, ultimo	-1.508.212	-1.399.422
<b>Kursværdi, ultimo</b>	<b>12.798.933</b>	<b>13.887.837</b>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	8.415.207	9.436.104
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	3.506.981	3.561.386
Langfristet del i alt	11.922.188	12.997.490
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	876.745	890.347
<b>12 Finansielle instrumenter</b>		
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 2019 negativ med DKK 509.912.		
<b>13 Anden gæld</b>		
Mellemregn. med Komplementarselskabet Katrineholm II ApS	157.017	152.289
Skyldig moms, SE	146.015	143.942
Skyldige renter	11.338	11.839
Skyldige omkostninger	1.440.331	1.549.723
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>1.754.701</b>	<b>1.857.793</b>
<b>14 Personaleforhold</b>		
Der har ikke været ansatte i årets løb.		
<b>15 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser</b>		
<b>Sikkerhedsstillelser</b>		
Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 36.378, lejekonto, ejendommens forsikring samt den ikke indbetalte andel af stamkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilde.		
<b>Andre forpligtelser</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.		