



OCEAN PRAWNS
GRUPPEN

K/S Katrineholm Bymidte

Maglebjergsvej 6, st.
Kongens Lyngby
CVR-nr. 29 83 68 84

Årsrapport for 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 17. juni 2019



Mikkel Kjeldsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018	10
Balance 31. december 2018	11
Noter til årsrapporten	13



Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for K/S Katrineholm Bymidte.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kongens Lyngby, den 14. juni 2019

Direktion


Mikkel Kragh Kjeldsen

Bestyrelse


Mikkel Kragh Kjeldsen


Kristian Barslund Jensen



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til den daglige ledelse i K/S Katrineholm Bymidte

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Katrineholm Bymidte for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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

Vort 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.

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:



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 vor 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Nexø, den 14. juni 2019

Bornholms Revision A/S
Godkendt revisionsaktieselskab
CVR-nr. 37 85 84 98



Kåtia Møller Petersen
Statsautoriseret revisor
MNE-br. mne31520



Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Katrineholm Bymidte Maglebjergsvej 6, st. Kongens Lyngby CVR-nr.: 29 83 68 84 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018 Hjemsted: Kongens Lyngby
Bestyrelse	Mikkel Kragh Kjeldsen Kristian Barslund Jensen
Direktion	Mikkel Kragh Kjeldsen
Komplementar	Komplementarselskabet Katrineholm Bymidte ApS
Revision	Bornholms Revision A/S Godkendt revisionsaktieselskab Liseruten 1 3730 Nexø
Koncernregnskab	City Fastigheder i Katrineholm AB



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets aktiviteter er at eje og drive udlejningsvirksomhed med ejendommen Violen, beliggende Köpmangatan i Katrineholm centrum i Sverige.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 2.235.168, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 22.213.236.

Ledelsen anser resultatet som værende tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Katrineholm Bymidte for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævning af fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.



Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved først indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.,

Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for de kommende år sammen med et afkastkrav, fastsat af en ekstern valuar, danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommen, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.



Anvendt regnskabspraksis

Der 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter indestående i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Gældsforpligtelser

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

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste		2.395.638	1.983.254
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		2.395.638	1.983.254
Værdireguleringer af investeringsaktiver		2.179.800	756.300
Resultat før finansielle poster		4.575.438	2.739.554
Finansielle indtægter		69.302	106.204
Finansielle omkostninger	1	-2.409.572	-612.726
Resultat før skat		2.235.168	2.233.032
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		2.235.168	2.233.032
Overført resultat		2.235.168	2.233.032
		2.235.168	2.233.032



Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	45.775.800	45.378.000
Materielle anlægsaktiver		45.775.800	45.378.000
Deposita		0	136.134
Finansielle anlægsaktiver		0	136.134
Anlægsaktiver i alt		45.775.800	45.514.134
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	3	8.147	443.525
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.309.263	3.175.389
Andre tilgodehavender		21.162	393.368
Periodeafgrænsningsposter		0	23.526
Tilgodehavender		1.338.572	4.035.808
Likvide beholdninger		841.048	183.894
Omsætningsaktiver i alt		2.179.620	4.219.702
Aktiver i alt		47.955.420	49.733.836



Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		13.785.140	13.785.140
Andre reserver		-688.572	-1.588.584
Overført resultat		9.116.668	6.881.500
Egenkapital	4	22.213.236	19.078.056
Banker		21.291.607	22.034.942
Deposita		55.832	54.060
Langfristede gældsforpligtelser	5	21.347.439	22.089.002
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	1.605.428	1.653.539
Banker		1.454.799	1.931.925
Leverandører af varer og tjenesteydelser		259.098	394.260
Gæld til tilknyttede virksomheder		128.004	3.233.909
Selskabsskat		0	529.676
Anden gæld		183.481	174.531
Periodeafgrænsningsposter		763.935	648.938
Kortfristede gældsforpligtelser		4.394.745	8.566.778
Gældsforpligtelser i alt		25.742.184	30.655.780
Passiver i alt		47.955.420	49.733.836
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		



Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	4.925	123.472
Andre finansielle omkostninger	319.581	322.453
Kursreguleringer omkostninger	<u>2.085.066</u>	<u>166.801</u>
	<u>2.409.572</u>	<u>612.726</u>
2 Aktiver der måles til dagsværdi		
		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2018		44.289.629
Valutakursregulering		<u>-1.739.260</u>
Kostpris 31. december 2018		<u>42.550.369</u>
Værdireguleringer 1. januar 2018		1.088.371
Valutakursregulering		-42.740
Årets værdireguleringer		<u>2.179.800</u>
Værdireguleringer 31. december 2018		<u>3.225.431</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018		<u>45.775.800</u>



Noter

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ejendommen er medtaget til dagsværdi på baggrund af en ekstern vurdering. Ejendommen er vurderet til SEK 63.000.000 pr. 31. december 2018 ved anvendelse af et afkastkrav på 8,6%.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Ejendommens kapitalværdi er beregnet ud fra et afkastkrav på 8,6 % og uændret i forhold til 2017.

Afkastkravet har væsentlig indflydelse på ejendommens værdi.

Såfremt afkastkravet sættes til 9,1% reduceres ejendommens værdi til t. kr. 42.261 og resultatopgørelsen vil blive påvirket negativt med t. kr. 3.515 før skat.

Ved et afkastkrav på 8,1 % vil dagsværdien kunne beregnes til t. kr. 47.601 og resultatopgørelsen vil blive påvirket positivt med t. kr. 1.825 før skat.

3 Tilgodehavender

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder har ingen tilbagebetalingsfrist, da selskabet kan gøre krav på fordringen når som helst er disse klassificeret som omsætningsaktiv.



Noter

4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Andre reserver	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	13.785.140	-1.588.584	6.881.500	19.078.056
Valutakursregulering	0	900.012	0	900.012
Årets resultat	0	0	2.235.168	2.235.168
Egenkapital 31. december 2018	13.785.140	-688.572	9.116.668	22.213.236

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	23.688.481	22.897.035	1.605.428	14.869.896
Deposita	54.060	55.832	0	0
	23.742.541	22.952.867	1.605.428	14.869.896

6 Eventualposter mv.

Selskabet er et selvstændigt skattesubjekt i Sverige og hæfter for eventuel selskabsskat der måtte opstå. En eventuel skyldig selskabsskat afsættes i årsrapporten men der afsættes ikke udskudt skat.

Selskabet overtog momsreguleringsforpligtelse på ejendommen i forbindelse med købet i 2008.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t. kr. 54.130.000 (SEK 74.500.000) i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør kr. 45.775.800.

Andele i K/S Katrineholm bymidte er endvidere stillet til sikkerhed for gælden til pengeinstitutter.