

K/S KATRINEHOLM BYMIDTE


Lange-Müllers Alle 30
2960 Rungsted Kyst
CVR nr. 29 83 68 84

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

Godkendt på selskabets generalforsamling den 26 15 - 2016

Dirigent

Mikkel Kjeldsen


Mikkel Kragh Kjeldsen
Adm. direktør



Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse	1
Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning.....	6
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2015 - 31. december 2015.....	10
Balance pr. 31. december 2015	11
Noter til årsrapporten	13



Selskabsoplysninger

Virksomheden:

K/S Katrineholm Bymidte
Lange-Müllers Alle 30
2960 Rungsted Kyst

CVR nr.: 29 83 68 84
Stiftet: 22. august 2006
Hjemsted: Hørsholm

Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse:

Mikkel Kragh Kjeldsen
Kristian Barslund Jensen

Daglig ledelse:

Mikkel Kragh Kjeldsen

Revisionsfirma:

Nexø Revision A/S
Liseruten 1
3730 Nexø



Ledelsespåtegning

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 for K/S Katrineholm Bymidte .

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Årsrapporten giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.


Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Nexø, den 19. maj 2016

Daglig ledelse

Mikkel Kragh Kjeldsen

Bestyrelse


Mikkel Kragh Kjeldsen

Mikkel Kragh Kjeldsen
Adm. direktør
Lange-Müllers Allé 30
2960 Rungsted Kyst
mk@bark-man.dk


Kristian Barslund Jensen



Den uafhængige revisors erklæringer

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til komplementar og kommanditister i K/S Katrineholm Bymidte

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Katrineholm Bymidte for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter 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

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 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 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 konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet 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 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.



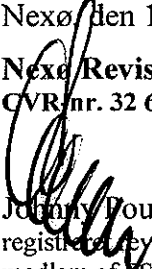
Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Nexø den 19. maj 2016

Nexo Revision A/S
CVR-nr. 32 66 39 23


Johnny Poulsen
registreret revisor
medlem af IRS – danske revisorer



Ledelsesberetning

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

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

Usikkerhed ved indregning og måling

Værdien af ejendommen i kommanditselskabet er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi i henhold til ekstern sagkyndig vurderingsmand, som har foretaget sin vurdering ved udgangen af 2014.

Under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, udlejning m. v., er der anvendt et afkastkrav på 4,75% - 8,03%, svarende til en værdi på SEK 56 mio. Omregnet til DKK indregnes ejendommen til 45 mio.

Det er vores opfattelse, at målingen af ejendommen er retvisende.

Usikkerhed ved indregning og måling

Værdien af ejendommen i kommanditselskabet er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi i henhold til ekstern sagkyndig vurderingsmand, som har foretaget sin vurdering ved udgangen af 2015.

Under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, udlejning m. v., er der anvendt et afkastkrav på 4,75% - 8,03%, svarende til en værdi på SEK 56 mio. Omregnet til DKK indregnes ejendommen til 45 mio.

Det er vores opfattelse, at målingen af ejendommen er retvisende.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske udvikling levede op til forventningerne og anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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



Anvendt regnskabspraksis

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Katrineholm Bymidte for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter husleje, der er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration.

Bruttoresultat

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabsloven § 32 sammendraget til én regnskabspost, benævnt bruttoresultat.



Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster indeholder renter, udbytter samt realiserede og urealiserede kursgevinster og tab.

Skat af årets resultat

Årets skat består af skat af årets skattepligtige indkomst samt forskydning i udskudt skat.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver – investeringsejendom - indregnes til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelse af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Den officielle ejendomsværdi med senere tilgang anvendes alene, såfremt denne værdi svarer til ejendommens handelsværdi fastlagt på en af ovenstående måder.

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.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter udlån, pantebreve m.v., der forventes beholdt til udløb og måles til amortiseret kostpris.



Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter vurdering af de enkelte debitorer.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af væsentlige afholdte låneomkostninger og kurstab. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, således at låneomkostninger, kurstab m.v. indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.



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

Note		2014
		tkr.
Bruttoresultat	2.463.181	2.493
Afskrivninger	0	-54
Dagsværdiregulering investeringsejendomme	218.418	-5.253
Resultat før finansielle poster	2.681.599	-2.814
Andre finansielle indtægter	0	151
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder.....	-349.050	-426
Andre finansielle omkostninger	-875.420	-455
Ordinært resultat før skat	1.457.129	-3.545
Skat af årets resultat	-9.744	0
Årets resultat	1.447.385	-3.545



Balance pr. 31. december 2015

Note		2014
		tkr.
	Aktiver	
1	Investeringsejendomme.....	45.488.800 40.066
	Andre anlæg, driftsmidler og inventar	0 366
	Materielle anlægsaktiver i alt.....	45.488.800 40.432
	Andre tilgodehavender	194.140 188
	Finansielle anlægsaktiver i alt.....	194.140 188
	ANLÆGSAKTIVER I ALT.....	45.682.940 40.620
	Tilgodehavender for salg og tjenesteydelser	143.274 3
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	1.562.260 3.339
	Andre tilgodehavender	447.250 150
	Periodeafgrænsningsposter	10.842 33
	Tilgodehavender i alt	2.163.626 3.525
	Likvide beholdninger.....	702.879 584
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....	2.866.505 4.108
	AKTIVER I ALT	48.549.445 44.728



Balance pr. 31. december 2015

Note		<u>2014</u>
		tkr.
	Passiver	
	Selskabskapital	13.785.140 13.785
	Overført resultat	997.159 -536
2	EGENKAPITAL I ALT	<u>14.782.299 13.249</u>
3	Kreditinstitutter i øvrigt.....	24.719.441 25.331
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>24.719.441 25.331</u>
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.740.733 1.702
	Kreditinstitutter i øvrigt.....	1.667.411 398
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	186.174 68
	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.474.307 2.571
	Selskabsskat	0 392
	Anden gæld	92.030 0
	Periodeafgrænsningsposter	887.050 1.017
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	<u>9.047.705 6.148</u>
	GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>33.767.146 31.479</u>
	PASSIVER I ALT	<u>48.549.445 44.728</u>
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
5	Eventualforpligtelser	
6	Usikkerhed om going concern	



Noter til årsrapporten

Note		<u>2014</u>
		tkr.
1	Investerings ejendomme	
	Anskaffelsessum primo	45.340.850 45.194
	Årets tilgang	3.847.632 147
	Anskaffelsessum ultimo	49.188.482 45.341
	Opskrivninger primo	-5.275.250 2.853
	Opskrivninger tilbageført	1.575.568 -8.128
	Opskrivninger ultimo	-3.699.682 -5.275
	Investerings ejendomme i alt.....	45.488.800 40.066
2	Egenkapital	
	Selskabskapital	
	Selskabskapital primo	13.785.140 13.785
	Selskabskapital i alt.....	13.785.140 13.785
	Overført resultat	
	Overført overskud eller tab primo	-536.268 4.155
	Valutakursreguleringer.....	86.042 -1.147
	Årets resultat	1.447.385 -3.545
	Overført resultat i alt	997.159 -536
	Egenkapital i alt.....	14.782.299 13.249
3	Kreditinstitutter i øvrigt	
	Afdrag der forfalder mere end 5 år efter statuttidspunktet	17.756.510 25.000
	Afdrag der forfalder mellem 1 og 5 år efter statuttidspunktet	6.962.931 331
	Langfristet del.....	24.719.441 25.331
	Afdrag der forfalder indenfor 1 år efter statuttidspunktet.....	1.740.733 0
	Gæld til øvrige kreditinstitutter i alt	26.460.174 25.331
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
	Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er tinglyst pant i grunde og bygninger, bogført til tkr. 45.489.	



Noter til årsrapporten

Note

2014

tkr.

5 Eventualforpligtelser

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

6 Usikkerhed om indregning og måling

Værdien af ejendommen er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi i henhold til en ekstern sagkyndig vurderingsmand, som har foretaget sin vurdering ved udgangen af 2015.

Under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, udlejning m. v., er der anvendt et afkastkrav på 4,75% - 8,03%, svarende til en værdi på SEK 56 mio. Omregnet til DKK indregnes ejendommen til 45 mio.