

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

Årsrapport for
2016

CVR-nr. 29 83 68 84

Resultatopgørelsen stemmer ikke med bogføringen for: 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2017.

Mikkel Kjeldsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Noter

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for K/S Katrineholm Bymidte.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rungsted Kyst, den 30. maj 2017

Direktion

Mikkel Kragh Kjeldsen

Bestyrelse

Mikkel Kragh Kjeldsen

Kristian Barslund Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Katrineholm Bymidte

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Katrineholm Bymidte for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 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

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 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.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 30. maj 2017

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Kaj Kromann Laschewski
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Katrineholm Bymidte Lange-Müllers Alle 30 2960 Rungsted Kyst
	CVR-nr.: 29 83 68 84
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Mikkel Kragh Kjeldsen Kristian Barslund Jensen
Direktion	Mikkel Kragh Kjeldsen
Komplementar	Komplementarselskabet Katrineholm Bymidte ApS
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov
Modervirksomhed	City Fastigheter i Katrineholm AB

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Usikkerhed ved indregning eller 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 primo 2017.

Værdien er vurderet til SEK 59.000.000. Omregnet til DKK indregnes ejendommen til 45.919.700.

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 2.010.325 mod 2.470.440 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 3.651.309 mod 1.447.385 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Katrineholm Bymidte er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, driftsomkostninger samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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

Vareforbrug omfatter omkostninger direkte forbundet med driften af ejendommen herunder vedligeholdelse, ejendomsskat og forsikring.

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 indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets 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

Investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. 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".

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 ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttofortjeneste	2.010.325	2.470.440
Værdiregulering af investeringsejendomme	2.358.900	218.418
Driftsresultat	4.369.225	2.688.858
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	60.045	0
Andre finansielle indtægter	99	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-778.060	-1.231.729
Resultat før skat	3.651.309	1.457.129
Skat af årets resultat	0	-9.744
Årets resultat	3.651.309	1.447.385
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	3.651.309	1.447.385
Disponeret i alt	3.651.309	1.447.385

Balance 31. december

Aktiver	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>		
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	45.919.700	45.488.800
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>45.919.700</u>	<u>45.488.800</u>
Deposita	186.014	194.140
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>186.014</u>	<u>194.140</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>46.105.714</u>	<u>45.682.940</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	470.340	143.274
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.602.444	1.536.564
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	93.060
Andre tilgodehavender	584.494	471.915
Periodeafgrænsningsposter	35.422	10.842
Tilgodehavender i alt	<u>2.692.700</u>	<u>2.255.655</u>
Likvide beholdninger	159.883	703.340
Omsætningsaktiver i alt	<u>2.852.583</u>	<u>2.958.995</u>
Aktiver i alt	<u>48.958.297</u>	<u>48.641.935</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	13.785.140	13.785.140
5	Øvrige reserver	-655.884	0
6	Overført resultat	4.648.468	997.159
	Egenkapital i alt	<u>17.777.724</u>	<u>14.782.299</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til pengeinstitutter	23.965.261	24.719.441
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>23.965.261</u>	<u>24.719.441</u>
7	Gældsforpligtelser	306.000	1.740.733
	Gæld til pengeinstitutter	1.988.191	1.667.872
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	126.308	186.174
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.972.706	4.474.307
	Anden gæld	1.166.090	184.059
	Periodeafgrænsningsposter	656.017	887.050
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.215.312</u>	<u>9.140.195</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>31.180.573</u>	<u>33.859.636</u>
	Passiver i alt	<u>48.958.297</u>	<u>48.641.935</u>
1	Usikkerhed ved indregning eller måling		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9	Eventualposter		

Noter

2016

2015

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendom måles til markedsværdi, og værdireguleringerne indregnes i resultatopgørelsen. Handleværdien af ejendommen er sat til SEK 59.000.000 ud fra en ekstern vurdering foretaget af ekspert.

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi

Selskabets ledelse vurderer, at den valgte regnskabspraksis, hvor investeringsejendom måles til dagsværdi giver det bedste udtryk for selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter.

Den bedste dokumentation for dagsværdierne for selskabets investeringsejendom er aktuelle priser i et aktivt marked for tilsvarende investeringsejendomme. I mangel af en sådan information bestemmes dagsværdien inden for et interval af sandsynlige beregnede skøn på dagsværdien, der defineres som værdien mellem en kvalificeret villig køber og en kvalificeret villig sælger baseret på markedsforholdene på balancedagen.

Ledelsens skøn over værdien af investeringsejendommen fastsættes ud fra markedskonforme standarder og bygger på en vurdering af investeringsejendommens forventede løbende afkast, vedligeholdelsesstand og afkastkrav. Udgangspunktet er aktuelle priser i markedet for tilsvarende investeringsejendomme.

Dagsværdien for investeringsejendommen i årsrapporten for 2016 er vurderet af ekstern ekspert på baggrund af en normalindtjeningsmodel. Opgørelse af dagsværdi på investeringsejendommen er i stort omfang baseret på skøn.

2. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	143.315	349.050
Andre finansielle omkostninger	634.745	882.679
	778.060	1.231.729

Noter

3. Investeringsejendomme

Kostpris primo	47.569.040	45.340.850
Omregning til valutakurs ultimo	-1.991.071	-1.619.442
Tilgang i årets løb	0	3.847.632
Kostpris ultimo	45.577.969	47.569.040
Regulering til dagsværdi primo	-2.080.240	-5.275.250
Omregning til valutakurs ultimo	63.071	2.976.592
Årets regulering til dagsværdi	2.358.900	218.418
Regulering til dagsværdi ultimo	341.731	-2.080.240
Regnskabsmæssig værdi ultimo	45.919.700	45.488.800

Ejendommen er medtaget til dagsværdi på baggrund af en ekstern vurdering. Ejendommen er vurderet til SEK 59.000.000 pr. 31. december 2016 ved anvendelse af et afkastkrav på 8,7%.

4. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital primo	13.785.140	13.785.140
	13.785.140	13.785.140

5. Øvrige reserver

Valutakursreguleringer	-655.884	0
	-655.884	0

6. Overført resultat

Overført resultat primo	997.159	-536.268
Årets overførte overskud eller underskud	3.651.309	1.447.385
Valutakursregulering	0	86.042
	4.648.468	997.159

Noter

			<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
7. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2016	Gæld i alt 31/12 2015
Gæld til pengeinstitutter	<u>306.000</u>	<u>15.696.261</u>	<u>24.271.261</u>	<u>26.460.174</u>
	<u>306.000</u>	<u>15.696.261</u>	<u>24.271.261</u>	<u>26.460.174</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der givet pant i investeringsejendommen ved pantebrev nom. kr. 59.600.000. Den bogførte værdi af ejendommen udgør kr. 45.919.700 pr. 31. december 2016.

Andelene i K/S Katrineholm Bymidte er endvidere stillet til sikkerhed for gælden til pengeinstitutter.

9. Eventualposter**Eventualforpligtelser**

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.