



K/S Katrineholm Bymidte

Maglebjergsvej 6 st.
2800 Kongens Lyngby
CVR-nr. 29 83 68 84

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 12. juni 2023

Mathias Mikkel Johansen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	11
Balance 31. december 2022	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kongens Lyngby, den 8. juni 2023

Direktion

Mathias Mikkel Johansen

Bestyrelse

Mathias Mikkel Johansen

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 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's 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 regnskabsbrugere 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 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Nexø, den 8. juni 2023

Nexø Revision A/S

Statsautoriseret revisionsvirksomhed

CVR-nr. 41 99 84 07

Katja Møller Petersen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne31520

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Katrineholm Bymidte Maglebjergsvej 6 st. 2800 Kongens Lyngby CVR-nr.: 29 83 68 84 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022 Hjemsted: Lyngby-taarbæk
Bestyrelse	Mathias Mikkel Johansen Kristian Barslund Jensen
Direktion	Mathias Mikkel Johansen
Komplementar	Komplementarselskabet Katrineholm Bymidte ApS
Revision	Nexø Revision A/S Statsautoriseret revisionsvirksomhed 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 2022 udviser et overskud på kr. 5.188.072, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 16.023.039.

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 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 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

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Lejeindtægten indregnes ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

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 finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringssejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings-
ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene
som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter
på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige
regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2022 er i lighed med sidste år opgjort af
en ekstern mægler med udgangspunkt i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel ud fra. Beregningerne
tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at
være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat
afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom
likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien
fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige,
men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil
sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder
som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indi-
kation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

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 mel-
lem nettoprovenuet 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 kontant-
værdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets
kursregulering på optagelsestidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

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 2022

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		784.957	1.041.676
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	4.680.200	0
Finansielle indtægter	2	225.003	189.091
Finansielle omkostninger	3	-502.088	-374.424
Årets resultat		5.188.072	856.343
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		5.188.072	856.343
		5.188.072	856.343

Balance 31. december 2022

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	<u>31.424.200</u>	<u>29.040.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>31.424.200</u>	<u>29.040.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>31.424.200</u>	<u>29.040.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		9.053	8.559
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.708.072	6.069.414
Andre tilgodehavender		<u>19.470</u>	<u>21.145</u>
Tilgodehavender		<u>5.736.595</u>	<u>6.099.118</u>
Likvide beholdninger		<u>419.825</u>	<u>339.147</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>6.156.420</u>	<u>6.438.265</u>
Aktiver i alt		<u><u>37.580.620</u></u>	<u><u>35.478.265</u></u>

Balance 31. december 2022

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		13.785.140	13.785.140
Andre reserver		-1.407.955	-477.762
Overført resultat		3.645.854	-1.542.218
Egenkapital		16.023.039	11.765.160
Banker		17.574.151	20.142.870
Langfristede gældsforpligtelser	5	17.574.151	20.142.870
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	976.156	1.059.960
Banker		1.779.046	1.844.479
Leverandører af varer og tjenesteydelser		746.401	56.983
Gæld til tilknyttede virksomheder		61.072	82.203
Anden gæld		33.144	276.868
Periodeafgrænsningsposter		387.611	249.742
Kortfristede gældsforpligtelser		3.983.430	3.570.235
Gældsforpligtelser i alt		21.557.581	23.713.105
Passiver i alt		37.580.620	35.478.265

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Andre reserver	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	13.785.140	-477.762	-1.542.218	11.765.160
Valutakursregulering	0	-930.193	0	-930.193
Årets resultat	0	0	5.188.072	5.188.072
Egenkapital 31. december 2022	13.785.140	-1.407.955	3.645.854	16.023.039

Noter

	2022	2021
	kr.	kr.
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	4.680.200	0
Værdiregulering investeringsejendomme	4.680.200	0
	4.680.200	0
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	225.003	189.091
	225.003	189.091
	2022	2021
	kr.	kr.
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	1.778	3.540
Andre finansielle omkostninger	498.284	370.843
Kursreguleringer omkostninger	2.026	41
	502.088	374.424
4 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2022		42.634.069
Valutakursregulering		-2.296.000
Kostpris 31. december 2022		40.338.069
Værdireguleringer 1. januar 2022		-13.594.069
Årets værdireguleringer		4.680.200
Værdireguleringer 31. december 2022		-8.913.869
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022		31.424.200

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Dagsværdien af investeringsejendommen er i lighed med sidste år opgjort af en ekstern mægler med udgangspunkt i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel ud fra budgetterede pengestrømme i en 5 årig periode og en vækst i terminalperioden på 2%. Ejendommen er vurderet til SEK 47.000.000 pr. 31. december 2022 ved anvendelse af et afkastkrav på 9,5%. Afkastkravet er ændret fra 8,75% til 9,5% i forhold til sidste år.

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

Afkastkravet har væsentlig indflydelse på ejendommens værdi.

Såfremt afkastkravet øges med 1%-point vil værdien af investeringsejendommen reduceres med ca. t.kr. 3.121 til t.kr. 27.853.

Reduceres afkastkravet med 1%-point vil dagsværdien kunne beregnes til t.kr. 36.566.

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	20.142.870	17.574.151	976.156	12.700.000
	20.142.870	17.574.151	976.156	12.700.000

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, men har fast driftssted i Sverige og indgår i den skattepligtige indkomst hos moderselskabet City-Fastigheter i Katrineholm AB.

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

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t. kr. 49.850 (t.SEK 74.560) i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 31.424.

Noter

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

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

Mathias Mikkel Johansen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Mathias Mikkel Johansen
Direktør
ID: cdfc6d2a-2bf2-4ba5-9291-ecda50101f67
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 13-06-2023 kl.: 08:15:41
Underskrevet med MitID



Mathias Mikkel Johansen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Mathias Mikkel Johansen
Bestyrelsesformand
ID: cdfc6d2a-2bf2-4ba5-9291-ecda50101f67
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 13-06-2023 kl.: 08:15:41
Underskrevet med MitID



Kristian Barslund Jensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Kristian Barslund Jensen
Bestyrelsesmedlem
ID: b56b6b3c-451a-462a-ab8b-4995287695df
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 13-06-2023 kl.: 08:42:41
Underskrevet med MitID



Katja Møller Petersen

Navnet returneret af dansk NemID var:
katja møller Petersen
Revisor
ID: 49539961
CVR-match med dansk NemID
Tidspunkt for underskrift: 13-06-2023 kl.: 11:06:24
Underskrevet med NemID

NEM ID

Mathias Mikkel Johansen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Mathias Mikkel Johansen
Dirigent
ID: cdfc6d2a-2bf2-4ba5-9291-ecda50101f67
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 13-06-2023 kl.: 12:48:25
Underskrevet med MitID

