

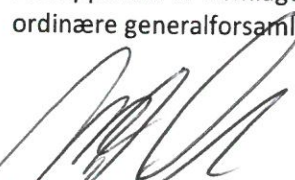


**K/S Katrineholm Bymidte**

Lange-Müllers Alle 30  
2800 Kongens Lyngby  
CVR-nr. 29 83 68 84

**Årsrapport for 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 22/6 -20

  
Mikkel Kjeldsen  
dirigent



## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019	10
Balance 31. december 2019	11
Noter til årsrapporten	13



## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kongens Lyngby, den 22/6-20

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

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 22/6-20

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

Henrik Westh Thorsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33232



## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	K/S Katrineholm Bymidte Lange-Müllers Alle 30 2800 Kongens Lyngby
	CVR-nr.: 29 83 68 84
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019
	Hjemsted: Lyngby-taarbæk
<b>Bestyrelse</b>	Mikkel Kragh Kjeldsen Kristian Barslund Jensen
<b>Direktion</b>	Mikkel Kragh Kjeldsen
<b>Komplementar</b>	Komplementarselskabet Katrineholm Bymidte ApS
<b>Revision</b>	Bornholms Revision A/S Godkendt revisionsaktieselskab Liseruten 1 3730 Nexø
<b>Koncernregnskab</b>	City Fastigheder i Katrineholm AB  Köpmangatan 18, 641 30 Katrineholm, Sverige



## 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 2019 udviser et underskud på kr. 4.363.801, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 17.521.389.

Årets resultat er i væsentligt omfang påvirket af årets værdiregulering af investeringsejendom til dagsværdi med t.kr. 5.724.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der sket udbrud af sygdommen COVID19. Den hastige spredning af Corona-virusen har nødvendiggjort en række restriktioner fra myndighederne, der potentielt kan få store samfundsøkonomiske konsekvenser. Selskabet er for nuværende ikke direkte berørt af de gennemførte restriktioner, men hvis udbruddet af Corona-virus bliver langvarigt kan dette få konsekvenser for selskabets lejere, hvorved K/S Katrineholm Bymidte også vil blive påvirket negativt. Derudover har udviklingen i renteniveauet en afledt effekt på værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom.

Det er i sagens natur ikke muligt at foretage nogen beløbsmæssig opgørelse af den økonomiske konsekvens af udbruddet af Corona-virus for selskabet på nuværende tidspunkt.

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





## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Katrineholm Bymidte for 2019 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 2019 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 administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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 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

Regnskabet indeholder ikke skat, idet kommanditselskabet ikke er et selvstændigt skattesubjekt.

### 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 anskaffessummen 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.

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



## Anvendt regnskabspraksis

### **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 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.789.374</b>	<b>2.395.638</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-5.724.000	2.179.800
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-3.934.626</b>	<b>4.575.438</b>
Finansielle indtægter		0	69.302
Finansielle omkostninger	1	-429.175	-2.409.572
<b>Årets resultat</b>		<b>-4.363.801</b>	<b>2.235.168</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-4.363.801	2.235.168
		<b>-4.363.801</b>	<b>2.235.168</b>





Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	39.352.500	45.775.800
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>39.352.500</b>	<b>45.775.800</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>39.352.500</b>	<b>45.775.800</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	3	41.098	8.147
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.612.560	1.309.263
Andre tilgodehavender		20.838	21.162
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.674.496</b>	<b>1.338.572</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>834.264</b>	<b>841.048</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>2.508.760</b>	<b>2.179.620</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>41.861.260</b>	<b>47.955.420</b>





Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		13.785.140	13.785.140
Andre reserver		-1.016.618	-688.572
Overført resultat		4.752.867	9.116.668
<b>Egenkapital</b>	4	<b>17.521.389</b>	<b>22.213.236</b>
Banker		19.425.932	21.291.607
Deposita		50.085	55.832
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>19.476.017</b>	<b>21.347.439</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	1.587.380	1.605.428
Banker		1.964.512	1.454.799
Leverandører af varer og tjenesteydelser		375.048	259.098
Gæld til tilknyttede virksomheder		113.118	128.004
Anden gæld		227.772	183.481
Periodeafgrænsningsposter		596.024	763.935
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.863.854</b>	<b>4.394.745</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>24.339.871</b>	<b>25.742.184</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>41.861.260</b>	<b>47.955.420</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		



## Noter

	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	4.741	4.925
Andre finansielle omkostninger	363.728	319.581
Kursreguleringer omkostninger	60.706	2.085.066
	<u><b>429.175</b></u>	<u><b>2.409.572</b></u>
<b>2 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2019		42.550.369
Valutakursregulering		-699.300
Kostpris 31. december 2019		<u>41.851.069</u>
Værdireguleringer 1. januar 2019		3.225.431
Valutakursregulering		0
Årets værdireguleringer		-5.724.000
Værdireguleringer 31. december 2019		<u>-2.498.569</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>		<u><b>39.352.500</b></u>



## Noter

### 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 55.000.000 pr. 31. december 2019 ved anvendelse af et afkastkrav på 8,6%. Afkastkravet er uændret 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. 5.200 til t.kr. 34.150

Reduceres afkastkravet med 1%-point vil dagsværdien kunne beregnes til ca. t. kr. 46.500.

### 3 Tilgodehavender

Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder er på anfordringsvilkår, hvorfor dette er klassificeret som omsætningsaktiv.

### 4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Andre reserver	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	13.785.140	-688.572	9.116.668	22.213.236
Valutakursregulering	0	-328.046	0	-328.046
Årets resultat	0	0	-4.363.801	-4.363.801
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>13.785.140</b>	<b>-1.016.618</b>	<b>4.752.867</b>	<b>17.521.389</b>



## Noter

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2019	Gæld 31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	22.897.035	21.013.312	1.587.380	0
Deposita	55.832	50.085	0	0
	<b>22.952.867</b>	<b>21.063.397</b>	<b>1.587.380</b>	<b>0</b>

### 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. 53.348 (t.SEK 74.560) i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 39.353.

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