



OCEAN PRAWNS
GRUPPEN

K/S Katrineholm Bymidte

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

Årsrapport for 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 9/6/2021



Mathias Mikkil Johansen
dirigent



Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kongens Lyngby, den 9. juni 2021

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 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 9. juni 2021

Nexø Revision A/S

Statsautoriseret revisionsvirksomhed

CVR-nr. 41 99 84 07



Katja Vøller 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 2020 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 2020 udviser et underskud på kr. 7.151.428, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 11.123.185.

Årets resultat er i væsentligt omfang påvirket af årets værdiregulering af investeringsejendom til dagsværdi med kr. 11.095.500.

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 2020 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 2020 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 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.

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 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.

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.

Likvide beholdninger

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 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 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 nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste		4.330.897	1.789.374
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	-11.095.500	-5.724.000
Resultat før finansielle poster		-6.764.603	-3.934.626
Finansielle indtægter	2	59.367	0
Finansielle omkostninger	3	-446.192	-429.175
Årets resultat		-7.151.428	-4.363.801
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-7.151.428	-4.363.801
		-7.151.428	-4.363.801



Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	29.588.000	39.352.500
Materielle anlægsaktiver		29.588.000	39.352.500
Anlægsaktiver i alt		29.588.000	39.352.500
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	41.098
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.586.925	1.612.560
Andre tilgodehavender		21.543	20.838
Tilgodehavender		4.608.468	1.674.496
Likvide beholdninger		729.783	834.264
Omsætningsaktiver i alt		5.338.251	2.508.760
Aktiver i alt		34.926.251	41.861.260



Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		13.785.140	13.785.140
Andre reserver		-263.394	-1.016.618
Overført resultat		-2.398.561	4.752.867
Egenkapital		11.123.185	17.521.389
Banker		21.602.939	18.273.890
Deposita		51.779	50.085
Langfristede gældsforpligtelser	5	21.654.718	18.323.975
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	1.079.962	2.739.422
Banker		330.008	1.964.512
Leverandører af varer og tjenesteydelser		34.381	375.048
Gæld til tilknyttede virksomheder		96.415	113.118
Anden gæld		343.524	227.772
Periodeafgrænsningsposter		264.058	596.024
Kortfristede gældsforpligtelser		2.148.348	6.015.896
Gældsforpligtelser i alt		23.803.066	24.339.871
Passiver i alt		34.926.251	41.861.260
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		



Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Andre reserver</u>	<u>Overført resul- tat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	13.785.140	-1.016.618	4.752.867	17.521.389
Valutakursregulering	0	753.224	0	753.224
Årets resultat	0	0	-7.151.428	-7.151.428
Egenkapital 31. december 2020	<u>13.785.140</u>	<u>-263.394</u>	<u>-2.398.561</u>	<u>11.123.185</u>



Noter

1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-11.095.500	-5.724.000
Værdiregulering investeringsejendomme	-11.095.500	-5.724.000
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	kr.	kr.
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	59.367	0
	59.367	0
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	kr.	kr.
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	4.020	4.741
Andre finansielle omkostninger	403.553	363.728
Kursreguleringer omkostninger	38.619	60.706
	446.192	429.175
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	kr.	kr.
4 Aktiver der måles til dagsværdi		
		<u>Investerings-</u>
		<u>ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2020		41.851.069
Valutakursregulering		1.331.000
Kostpris 31. december 2020		<u>43.182.069</u>
Værdireguleringer 1. januar 2020		-2.498.569
Årets værdireguleringer		<u>-11.095.500</u>
Værdireguleringer 31. december 2020		<u>-13.594.069</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020		<u>29.588.000</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 40.000.000 pr. 31. december 2020 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. 4.445 til t.kr. 25.143

Reduceres afkastkravet med 1%-point vil dagsværdien kunne beregnes til ca. t. kr. 36.656.

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2020	Gæld 31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	21.013.312	21.602.939	1.079.962	17.825.000
Deposita	50.085	51.779	0	0
	21.063.397	21.654.718	1.079.962	17.825.000

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. 55.219 (t.SEK 74.560) i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 29.588.

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