K/S Katrineholm
Årsrapport for 2013

CVR-nr. 27 55 33 89

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25/04 2014

Henning Foldager
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsrapporten 9

Regnskabspraksis 14

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for K/S Katrineholm.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 27. marts 2014

Bestyrelse

Ole Buch Skadhauge formand	Jesper Maack Gibson	Ib Ferløv Schwensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Katrineholm

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Katrineholm for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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 gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Herning, den 27. marts 2014
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Poul Spencer Poulsen
statsautoriseret revisor

Henning Jager Neldeberg
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Katrineholm c/o Difko Administration A/S Sønderlandsgade 44 7500 Holstebro CVR-nr.: 27 55 33 89 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Holstebro
Komplementar	Komplementar Katrineholm ApS
Komplementarselskabets bestyrelse	Ole Buch Skadhauge, formand Jesper Maack Gibson Ib Ferløv Schwensen
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Rønnebærvej 1 Postboks 399 7400 Herning

Beretning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed ved køb og drift af en fuldt udlejet erhvervsejendom beliggende Lövåsen 3: 1, Katrineholm, Sverige, samt anden i forbindels hermed stående virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2013 udviser et underskud på DKK 1.302.764, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en egenkapital på DKK 7.593.690.

Årets resultat er påvirket positivt af værdiregulering af finansielle forpligtelser til dagsværdi med DKK 691.376 samt negativt af værdiregulering af selskabets ejendom til dagsværdi med DKK 3.011.633. Nedskrivningen af ejendommen skyldes, at afkastkravet i 2013 forhøjes fra 6,38% til 6,75%. Begrundelsen for forhøjelsen af afkastkravet er, at der er et år mindre tilbage af bindingsperioderne på lejekontrakterne, men at der i øvrigt er en positiv udvikling i ejendomsmarkedet i området.

Der henvises til note 1 for ledelsens vurdering af væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2013	2012
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		**3.081.038**	**3.130.840**
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle for- pligtelser	2	-2.320.257	-1.345.325
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		**760.781**	**1.785.515**
Finansielle indtægter	3	11.493	19.157
Finansielle omkostninger	4	-2.075.038	-2.245.564
Resultat før skat		**-1.302.764**	**-440.892**
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		**-1.302.764**	**-440.892**

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	-1.302.764	-440.892
	-1.302.764	**-440.892**

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2013	2012
		DKK	DKK
Investeringsejendomme		51.222.279	56.466.720
Materielle anlægsaktiver	5	**51.222.279**	**56.466.720**
Anlægsaktiver		**51.222.279**	**56.466.720**
Andre tilgodehavender		27.572	0
Tilgodehavender		**27.572**	**0**
Likvide beholdninger		**1.408.818**	**1.364.019**
Omsætningsaktiver		**1.436.390**	**1.364.019**
Aktiver		**52.658.669**	**57.830.739**

Balance 31. december

Passiver

	Note	2013	2012
		DKK	DKK
Kontant andel af stamkapital		5.007.470	4.375.500
Overført resultat		2.586.220	4.223.330
Egenkapital	6	**7.593.690**	**8.598.830**
Hensættelse til udskudt skat		0	0
Hensatte forpligtelser		**0**	**0**
Kreditinstitutter		40.575.387	44.761.382
Anden gæld		123.350	126.144
Langfristede gældsforpligtelser	7	**40.698.737**	**44.887.526**
Kreditinstitutter	7	1.919.160	1.683.545
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.066.557	1.114.052
Leverandører af varer og tjenesteydelser		98.542	162.116
Anden gæld		1.281.983	1.384.670
Kortfristede gældsforpligtelser		**4.366.242**	**4.344.383**
Gældsforpligtelser		**45.064.979**	**49.231.909**
Passiver		**52.658.669**	**57.830.739**
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen sammen med selskabets administrator en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Den negative udvikling på finans- og ejendomsmarkederne medfører, at der fortsat er større end normal usikkerhed knyttet til værdiansættelse af aktiver og forpligtelser.

Vurderingen af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2013 er fastlagt af selskabets ledelse sammen med selskabets administrator ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder.

Afkastkravet, der er lagt til grund ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi, udgør 6,75% og fastsættes årligt af selskabets administrator på baggrund af udviklingen i markedsforhold, ejendomstype m.v.

Konsekvenserne på ejendommenes værdier og selskabets egenkapital af ændring i afkastsprocenten på ejendommen er illustreret i note 5.

Særlige risici:
Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er fastsættelse af ejendommens dagsværdi og finansielle risci, som generelt er påvirket af den usikkerhed, der er på ejendoms- og finansmarkederne.

Drifts- og markedsrisici
Det er vanskeligt at prognosticere de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, hvorfor det må forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med fastsættelse af ejendommens dagsværdi.

Valuta- og rentericisi
Selskabet har lån i Aareal Bank på henholdsvis SEK 42,869 mio. med en fast rente på 4,30% og en restløbetid på 3 år og SEK 9.274 mio. med en fast rente på 4,60% og en restløbetid på 3 år. Endvidere har selskabet et finanslån hos Sydbank på SEK 9,274 mio. kr med en variabel rente på Sydbanks lånerente + 3,5%, hvor restgælden skal refinansieres den 30. juni 2015. Selskabet er således eksponeret for finansielle risici i form af udviklingen i den generelle udvikling i renteniveauet.

Noter til årsrapporten

		2013	2012
		DKK	DKK
2	**Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser**		
	Værdireguleringer af andre investeringsaktiver	-3.011.633	-513.300
	Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	691.376	-832.025
		-2.320.257	**-1.345.325**
3	**Finansielle indtægter**		
	Andre finansielle indtægter	2	466
	Valutakursgevinster	11.491	18.691
		11.493	**19.157**
4	**Finansielle omkostninger**		
	Andre finansielle omkostninger	2.075.038	2.245.564
		2.075.038	**2.245.564**

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings-ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	50.772.229
Kostpris 31. december	50.772.229
Værdireguleringer 1. januar	5.694.491
Valutakursregulering	-2.232.808
Årets værdireguleringer	-3.011.633
Værdireguleringer 31. december	450.050
Regnskabsmæssig værdi 31. december	**51.222.279**

Noter til årsrapporten

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2013 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav jævnfør nedenfor.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,25 %	Basis	0,25 %
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	6,50	6,75	7,00
Dagsværdi	53.277.720	51.222.279	49.383.690
Ændring i dagsværdi	2.055.441	0	-1.838.589

6 Egenkapital

	Kontant andel af stamkapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	4.375.500	4.223.330	8.598.830
Valutakursregulering	0	-334.346	-334.346
Kontant kapitalforhøjelse	631.970	0	631.970
Årets resultat	0	-1.302.764	-1.302.764
Egenkapital 31. december	**5.007.470**	**2.586.220**	**7.593.690**

Stamkapitalen består af 1.000 kommanditanparter à nominelt DKK 18.000. Ingen kommanditanparter er tillagt særlige rettigheder.

Noter til årsrapporten

7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2013 DKK	2012 DKK
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	0	38.284.980
Mellem 1 og 5 år	40.575.387	6.476.402
Langfristet del	40.575.387	44.761.382
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	1.919.160	1.683.545
	42.494.547	**46.444.927**
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	123.350	126.144
Langfristet del	123.350	126.144
Inden for 1 år	0	0
Øvrig kortfristet gæld	1.281.983	1.384.670
	1.405.333	**1.510.814**

8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TSEK 60.300, der giver pant i investeringsejendom til en samlet regnskabsmæssig værdi på TDKK	54.147	56.466
Der er afgivet sikkerhed i huslejekontoen med en regnskabsmæssig værdi på TDKK	1.340	1.358

Noter til årsrapporten

8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

Aareal Bank har primær transport i de af selskabet indgåede huslejekontrakter.
Sydbank har sekundær transport i de af selskabet indgåede huslejekontrakter.

Aareal Bank har primær transport i selskabets rettigheder i brandforsikringen.

Sydbank har primær transport i kommanditisternes resthæftelser.
Aareal Bank har sekundær transport i kommanditisternes resthæftelser.

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået kontrakter vedr. selskabsadministration, ejendomsadministration og teknisk forvaltning. I uopsigelighedsperioden udgør disse kontraktlige forpligtelser TDKK 83.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for K/S Katrineholm for 2013 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2013 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

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 finansiel post.

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.

Regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger, der afholdes til administration af selskabet.

Skat af årets resultat

Der afsættes ikke skat i årsrapporten, idet selskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

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

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme 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 velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2013 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. 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.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

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 indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investeringsejendomme.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.