K/S Katrineholm

c/o Habro & Finansgruppen Fund Management A/S
Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2015

(12. regnskabsår)

CVR nr. 27553389

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 28. april 2016

Jakob Ørnskov

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december 2015 - Aktiver	10
Balance pr. 31. december 2015 - Passiver	11
Noter til årsrapporten	12 - 17

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2015 for K/S Katrineholm.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultatet.

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

Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. april 2016

I bestyrelsen:

_____
Ole Buch Skadhauge (formand)

_____
Jesper Maack Gibson

_____
Thomas Gordon Vølund

_____
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 2015 - 31. december 2015, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 og den udførte revision

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 en 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 en vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Risskov, den 28. april 2016
Martinsen Aarhus
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 16 17 04 45

Søren Anthon Pedersen
Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Katrineholm c/o Habro & Finansgruppen Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K	
	CVR-nr.:	27553389
	Hjemsted:	København
	Regnskabsår:	1. januar 2015 - 31. december 2015
Komplementar	Komplementarselskabet Katrineholm ApS	
Bestyrelse	Ole Buch Skadhauge (formand) Jesper Maack Gibson Thomas Gordon Vølund Ib Ferløv Schwensen	
Selskabsadm.	Habro & Finansgruppen Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K	
Revision	Martinsen Aarhus Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov	
	CVR-nr.:	16 17 04 45

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet
Virksomhedens formål er at eje og drive udlejningsvirksomhed med ejendommen Lövåsen 3:1 Katrineholm, Sverige.

Resultat for regnskabsåret 2015
Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk 862.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en omkostning på t.dkk 6.060.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 5.198.

Egenkapital pr. 31. december 2015
Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk 5.305. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 9.886.

Hændelser efter regnskabsårets udløb
Ejendommen er pr. 1. april 2016 solgt til en værdi på SEK 53.750.000. Salgsprovenuet er anvendt til indfrielse af prioritetsgæld. Der er herudover ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

Resultatfordeling
Forslag til fordeling af årets resultat fremgår i forlængelse af resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt
Årsrapporten for K/S Katrineholm for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

Selskabets omregning af udenlandsk valuta er ændret i forhold til 2014. Dette har medført, at årets resultat er påvirket positivt med ca. DKK 0,2 mio. i forhold til den praksis, der blev fulgt frem til 31/12 2014. Egenkapitalen er ikke påvirket af ændringen. Selskabet har foretaget tilpasning af sammenligningstallene for 2014.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedsagen som følger:

Generelt om indregning og måling
I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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.

Transaktioner i fremmed valuta
Transaktioner i fremmed valuta - herunder lejeindtægterne - omregnes med anvendelse af dagskurs.

Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta måles til statusdagens kurs på SEK 81,22 (78,56 pr. 31/12 2014).

Såvel realiserede som urealiserede kursgevinster/-tab føres i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt med de tilpasninger, som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

Lejeindtægter
Lejeindtægter er indregnet som periodiseret leje.

Driftsomkostninger
Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikring og vedligeholdelse, i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af lejer.

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

Finansiering
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt kursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger samt kurstab.

Skat
Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

Selskabets aktiviteter i Sverige anses som et selvstændigt skattesubjekt, der beskattes i Sverige, såfremt der er positiv skattepligtig indkomst. Beregnet skat heraf, samt regulering af skatter for tidligere år, driftsføres dog i kommanditselskabets årsrapport.

BALANCEN
Anlægsaktiver
Investeringsejendomme måles til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Efterfølgende målinger foretages til dagsværdi.

Dagsværdien beregnes på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmetode (nettoleje), hvor afkastet er fastsat af ledelsen på baggrund af statistikker og i øvrigt i samarbejde med rådgivere i ejendomsbranchen.

Da ejendommen er solgt pr. 1. april 2016, er den i 2015 klassificeret som Aktiver bestemt for salg.

Aktiver bestemt for salg
I 2015 er ejendommen målt til den værdi, der er realiseret ved salg af ejendommen pr. 1. april 2016.

Tilgodehavender
Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

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

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser
De med investeringsejendommens forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2015 - 31. december 2015

	Note	2015 dkk	2014 dkk
Lejeindtægter	1	3.418.262	3.518.820
Driftsomkostninger	2	-294.821	-521.229
Nettoleje		**3.123.441**	**2.997.591**
Administrationsomkostninger	3	-445.612	-235.637
Resultat før finansielle poster m.v.		**2.677.829**	**2.761.954**
Finansielle indtægter	4	263	30.368
Finansielle omkostninger	5	-1.816.470	-2.008.313
Resultat før dagsværdiregulering		**861.622**	**784.009**
Værdireguleringer	6	-6.059.785	-1.874.443
Ordinært resultat før skat		**-5.198.163**	**-1.090.434**
Skat af årets resultat	7	0	0
ÅRETS RESULTAT		**-5.198.163**	**-1.090.434**
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-5.198.163	-1.090.434
		-5.198.163	-1.090.434

BALANCE PR. 31. december 2015

AKTIVER

	Note	31.12.2015 dkk	31.12.2014 dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	8	0	48.157.281
Materielle anlægsaktiver i alt		**0**	**48.157.281**
ANLÆGSAKTIVER I ALT		**0**	**48.157.281**
Omsætningsaktiver			
Aktiver bestemt for salg			
Investeringsejendom under salg	8	42.518.670	0
Aktiver bestemt for salg i alt		**42.518.670**	**0**
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	9	133.364	58.224
Tilgodehavender i alt		**133.364**	**58.224**
Likvide beholdninger		**1.759.560**	**102.104**
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		**44.411.594**	**160.328**
AKTIVER I ALT		**44.411.594**	**48.317.609**

BALANCE PR. 31. december 2015

PASSIVER

	Note	31.12.2015 dkk	31.12.2014 dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 18.000.000.			
Kontant andel af stamkapital	10	7.015.543	5.575.540
Overført resultat	10	-1.710.397	3.487.766
EGENKAPITAL I ALT		**5.305.146**	**9.063.306**
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Aareal	11	0	30.344.487
Prioritetsgæld, Sydbank	12	0	5.714.454
Langfristede gældsforpligtelser i alt		**0**	**36.058.941**
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Aareal	11	30.531.294	864.160
Prioritetsgæld, Sydbank	12	6.517.092	785.600
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		769.782	69.993
Anden gæld	13	1.288.280	1.475.609
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		**39.106.448**	**3.195.362**
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		**39.106.448**	**39.254.303**
PASSIVER I ALT		**44.411.594**	**48.317.609**
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	14		

NOTER

		2015 dkk	2014 dkk
1	**Lejeindtægter**		
	Lejeindtægter	3.418.262	3.518.820
	Lejeindtægter i alt	**3.418.262**	**3.518.820**
2	**Driftsomkostninger**		
	Forsikring	28.413	26.086
	Ejendomsadministrationshonorar	66.238	231.249
	Vedligeholdelse	173.714	39.277
	Øvrige driftsomkostninger	0	3.168
	Ejerandel fællesomkostninger	26.456	221.449
	Driftsomkostninger i alt	**294.821**	**521.229**
3	**Administrationsomkostninger**		
	Selskabsadministrationshonorar	107.000	41.354
	Revision SE	32.073	70.511
	Regnskabsudarbejdelse	10.000	0
	Konsulenthonorar	53.955	85.716
	Konsulenthonorar vedr. lejekontrakt	100.000	0
	Gruppelivsforsikring	15.830	14.319
	Bestyrelsesansvarsforsikring	3.281	0
	Bestyrelseshonorar	75.000	0
	Rejseomkostninger	27.963	10.053
	Diverse omkostninger	0	1.309
	Gebyrer m.v.	20.510	12.375
	Administrationsomkostninger i alt	**445.612**	**235.637**
4	**Finansielle indtægter**		
	Renteindtægter, bank	0	1
	Ej skattepligtige renter	263	139
	Kursgevinst, valuta	0	30.228
	Finansielle indtægter i alt	**263**	**30.368**

NOTER

		2015 dkk	2014 dkk
5	**Finansielle omkostninger**		
	Renter, prioritetsgæld, Aareal	1.273.765	1.421.708
	Renter, prioritetsgæld, Sydbank	464.705	508.841
	Renter, komplementarselskab	7.795	8.472
	Renter, øvrige	4.922	2.075
	Amortisering låneomkostninger	27.961	44.722
	Ej fradragsberettigede renter	24.386	22.495
	Kurstab, valuta	12.936	0
	Finansielle omkostninger i alt	**1.816.470**	**2.008.313**
6	**Værdireguleringer**		
	Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	-5.931.280	0
	Regulering ejendom, valutakursrelateret, jf. note 8	1.429.749	-3.065.000
	Hensat til salgsomkostninger, jf. note 8	-1.137.080	0
	Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 11	840.657	676.671
	Regulering prioritetsgæld, valutakursrelateret, jf. note 11	-1.053.558	-12.714
	Regulering prioritetsgæld, valutakursrelateret, jf. note 12	-197.713	526.600
	Øvrige reguleringer, valutakursrelateret	-10.560	0
	Værdireguleringer i alt	**-6.059.785**	**-1.874.443**
7	**Skat af årets resultat**		
	Skat af årets skattepligtige indkomst, filial Sverige	0	0
	Regulering af skat vedrørende tidligere år, filial Sverige	0	0
	Skat af årets resultat i alt	**0**	**0**

NOTER

		2015 dkk	2014 dkk
8	**Investeringsejendom under salg**		
	Anskaffelsessum, primo	50.772.231	50.772.231
	Årets til- / afgang	0	0
	Anskaffelsessum, ultimo	50.772.231	50.772.231
	Anskaffelsessum, ultimo, SEK	61.393.264	61.393.264
	Regulering til dagsværdi, primo	-2.614.950	450.050
	Årets regulering, afkastrelateret	-5.931.280	0
	Årets regulering, valutakursrelateret	1.429.749	-3.065.000
	Hensat til salgsomkostninger	-1.137.080	0
	Regulering til dagsværdi, ultimo	-8.253.561	-2.614.950
	Dagsværdi, ultimo	**42.518.670**	**48.157.281**
	Dagsværdi, ultimo, SEK	52.350.000	61.300.001
	Afkastprocent	N/A	6,75%

Ejendommen er pr. 1. april 2016 solgt til SEK 53.750.000. Pr. 31/12 2015 er ejendommen målt til denne værdi fratrukket forventede salgsomkostninger.

Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:

	Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	N/A	46.437.378
	Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	N/A	50.009.484
9	**Andre tilgodehavender**		
	Tilgodehavende, investorer	66.667	33.501
	Moms, DK	43.500	14.194
	Øvrige tilgodehavender	23.197	10.529
	Andre tilgodehavender i alt	**133.364**	**58.224**

NOTER

		2015 dkk	2014 dkk
10	**Egenkapital**		
	Stamkapital udgør:		
	1.000 kommanditanparter á kr. 18.000	18.000.000	18.000.000
	Den kontante andel af stamkapital udgør:		
	1.000 kommanditanparter á kr. 5.576, primo	5.575.540	5.007.470
	Ændring i året	1.440.003	568.070
	1.000 kommanditanparter á kr. 7.016, ultimo	7.015.543	5.575.540
	Resthæftelse i alt, før egne anparter	10.984.457	12.424.460
	Resthæftelse, egne anparter	1.098.446	1.242.446
	Resthæftelse i alt, efter egne anparter	9.886.011	11.182.014
	Pr. anpart	10.984	12.424
	Overført resultat		
	Overført resultat, primo	3.487.766	4.578.200
	Overført af årets resultat	-5.198.163	-1.090.434
	Overført resultat, ultimo	-1.710.397	3.487.766
	Egenkapital i alt	**5.305.146**	**9.063.306**

NOTER

		2015 dkk	2014 dkk
11	**Prioritetsgæld Aareal**		
	Prioritetsgæld, til optagelseskurs	30.677.857	31.563.797
	Prioritetsgæld, nominelt, SEK	38.090.212	39.190.212
	Værdiregulering, primo	613.369	1.277.326
	Årets værdiregulering, renterelateret	-840.657	-676.671
	Årets værdiregulering, valutakursrelateret	1.053.558	12.714
	Værdiregulering, ultimo	826.270	613.369
	Amortiserede låneomkostninger, primo	-968.519	-1.013.241
	Årets værdiregulering, valutakursrelateret	-32.275	0
	Årets amortisering af låneomkostninger	27.961	44.722
	Amortiserede låneomkostninger, ultimo	-972.833	-968.519
	Dagsværdi, ultimo	**30.531.294**	**31.208.647**
	Langfristet del:		
	Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
	Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	30.344.487
	Langfristet del i alt	0	30.344.487
	Kortfristet del:		
	Forfalder inden 1 år efter statusdagen	30.531.294	864.160

NOTER

		2015 dkk	2014 dkk
12	**Prioritetsgæld Sydbank**		
	Prioritetsgæld, til optagelseskurs	5.798.945	5.979.620
	Prioritetsgæld, nominelt, SEK	8.024.000	8.274.000
	Værdiregulering, primo	520.434	1.047.034
	Årets værdiregulering, valutakursrelateret	197.713	-526.600
	Værdiregulering, ultimo	718.147	520.434
	Prioritetsgæld, ultimo	**6.517.092**	**6.500.054**
	Langfristet del:		
	Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
	Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	5.714.454
	Langfristet del i alt	0	5.714.454
	Kortfristet del:		
	Forfalder inden 1 år efter statusdagen	6.517.092	785.600
13	**Anden gæld**		
	Mellemregn. med Komplementarselskabet Katrineholm ApS	121.376	117.811
	Skyldig ejendomsskat	351.715	340.196
	Skattekonto, SE	530	0
	Skyldig moms, SE	217.207	341.981
	Skyldige renter	364.212	428.268
	Skyldige omkostninger	233.240	247.353
	Anden gæld i alt	**1.288.280**	**1.475.609**

14 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser
Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 42.519, lejekonto, ejendommens forsikring samt den ikke indbetalte andel af stamkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

Andre forpligtelser
Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapport og noter.