

K/S Katrineholm

c/o Habro Fund Management a/s
Bredgade 34 A
1260 København K

Årsrapport for 2017

(14. regnskabsår)

CVR nr. 27 55 33 89

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 29. maj 2018

Ditte Kjærgaard

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance pr. 31. december 2017 - Aktiver	9
Balance pr. 31. december 2017 - Passiver	10
Noter til årsrapporten	11 - 14

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2017 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.

Det er bestyrelsens opfattelse, at selskabet stadigvæk opfylder betingelserne for at kunne fravælge revision. Det indstilles derfor til generalforsamlingen, at revisionen for år 2018 fravælges.

København, den 29. maj 2018

I bestyrelsen:

Ole Buch Skadhauge (formand)

Jesper Maack Gibson

Thomas Gordon Vølund

Ib Ferløv Schwensen

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Katrineholm c/o Habro Fund Management a/s Bredgade 34 A 1260 København K CVR-nr.: 27 55 33 89 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar 2017 - 31. december 2017
Komplementar	Komplementarselskabet Katrineholm ApS
Bestyrelse	Ole Buch Skadhauge (formand) Jesper Maack Gibson Thomas Gordon Vølund Ib Ferløv Schwensen
Selskabsadm.	Habro Fund Management a/s Bredgade 34 A 1260 København K

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

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

Selskabets ejendom er solgt pr. 1. april 2016.

Selskabet forventes at blive afmeldt i 2018.

Resultat for regnskabsåret 2017

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -133.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 133.

Egenkapital pr. 31. december 2017

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2017 udgør t.dkk -69. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 15.011.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Katrineholm for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

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 75,63 (77,83 pr. 31/12 2016).

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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

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

Aktiver bestemt for salg

Investeringsejendomme måles til dagsværdi og ændringer føres over resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendom er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for et normalår sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i vurderet normalår. Der er i det vurderede normalår taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger og vedligeholdelse. Driftsresultatet af normalåret divideres med det skønnede afkastkrav, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

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

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2017 - 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 dkk</u>	<u>2016 dkk</u>
Lejeindtægter	1	0	843.352
Driftsomkostninger	2	<u>49.303</u>	<u>-138.811</u>
Nettoleje		49.303	704.541
Administrationsomkostninger	3	<u>-177.301</u>	<u>-1.592.203</u>
Resultat før finansielle poster m.v.		-127.998	-887.662
Finansielle indtægter	4	0	561
Finansielle omkostninger	5	<u>-4.897</u>	<u>-2.560.972</u>
Resultat før værdiregulering		-132.895	-3.448.073
Værdireguleringer	6	<u>0</u>	<u>1.666.420</u>
Ordinært resultat før skat		-132.895	-1.781.653
Skat af årets resultat	7	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>-132.895</u>	<u>-1.781.653</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-132.895</u>	<u>-1.781.653</u>
		<u>-132.895</u>	<u>-1.781.653</u>

BALANCE PR. 31. december 2017**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2017</u> dkk	<u>31.12.2016</u> dkk
Omsætningsaktiver			
Aktiver bestemt for salg			
Investerings ejendom under salg	8	<u>0</u>	<u>0</u>
Aktiver bestemt for salg i alt		<u>0</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	9	<u>173.937</u>	<u>41.894</u>
Tilgodehavender i alt		<u>173.937</u>	<u>41.894</u>
Likvide beholdninger		<u>50.242</u>	<u>571.731</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>224.179</u>	<u>613.625</u>
AKTIVER I ALT		<u>224.179</u>	<u>613.625</u>

BALANCE PR. 31. december 2017**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2017</u> dkk	<u>31.12.2016</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 18.000.000.			
Kontant andel af stamkapital	10	2.988.877	2.988.877
Overført resultat	10	<u>-3.057.688</u>	<u>-2.924.793</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>-68.811</u>	<u>64.084</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Aareal	11	0	0
Prioritetsgæld, Sydbank	12	<u>0</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>0</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Aareal	11	0	0
Prioritetsgæld, Sydbank	12	0	0
Anden gæld	13	<u>292.990</u>	<u>549.541</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>292.990</u>	<u>549.541</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>292.990</u>	<u>549.541</u>
PASSIVER I ALT		<u>224.179</u>	<u>613.625</u>
Personaleforhold	14		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	15		

NOTER

	2017 dkk	2016 dkk
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter	0	843.352
Lejeindtægter i alt	0	843.352
2 Driftsomkostninger		
Forsikring	-21.079	27.919
Ejendomsadministrationshonorar	15.284	32.144
Vedligeholdelse	0	74.124
Ejerandel fællesomkostninger	-43.508	4.624
Driftsomkostninger i alt	-49.303	138.811
3 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	79.238	113.984
Revision DK	0	16.750
Revision SE	41.204	21.355
Regnskabsudarbejdelse	10.000	10.000
Advokat	0	4.914
Konsulenthonorar	37.500	223.035
Advokat vedr. salg af ejendom	0	163.964
Mægler vedr. salg af ejendom	0	825.492
HFFM vedr. salg af ejendom	0	172.986
Gruppelivsforsikring	0	15.277
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Rejseomkostninger	0	2.614
Diverse omkostninger	386	2.900
Gebyrer m.v.	5.754	15.713
Administrationsomkostninger i alt	177.301	1.592.203
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter, øvrige	0	561
Finansielle indtægter i alt	0	561
5 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Aareal	0	397.152
Renter, prioritetsgæld, Sydbank	0	165.394
Renter, komplementarselskab	0	8.583
Renter, øvrige	0	209
Breakage cost ved indfrielse af lån	0	388.767
Amortisering låneomkostninger	0	972.833
Ej fradragsberettigede renter	3.363	2.669
Kurstab, valuta	1.534	625.365
Finansielle omkostninger i alt	4.897	2.560.972

NOTER

	2017 dkk	2016 dkk
6 Værdireguleringer		
Tab ved salg af ejendom	0	-7.438.981
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	0	6.207.859
Regulering ejendom, valutakursrelateret, jf. note 8	0	908.622
Hensat til salgsomkostninger, jf. note 8	0	1.137.080
Regulering prioritetsgæld, valutakursrelateret, jf. note 11	0	259.013
Regulering prioritetsgæld, valutakursrelateret, jf. note 12	0	718.147
Øvrige reguleringer, valutakursrelateret	0	-125.320
Værdireguleringer i alt	0	1.666.420
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
8 Investeringsejendom under salg		
Anskaffelsessum, primo	0	50.772.231
Årets til- / afgang	0	-50.772.231
Anskaffelsessum, ultimo	0	0
Anskaffelsessum, ultimo, SEK	0	0
Regulering til dagsværdi, primo	0	-8.253.561
Årets regulering, afkastrelateret	0	6.207.859
Årets regulering, valutakursrelateret	0	908.622
Hensat til salgsomkostninger	0	1.137.080
Regulering til dagsværdi, ultimo	0	0
Dagsværdi, ultimo	0	0
Dagsværdi, ultimo, SEK	0	0
Ejendommen er solgt pr. 1. april 2016.		
9 Andre tilgodehavender		
Moms, DK	0	38.341
Moms, SE	7.942	3.553
Skattekonto, SE	165.995	0
Andre tilgodehavender i alt	173.937	41.894

NOTER

	2017 dkk	2016 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. 2.989, primo	2.988.877	7.015.543
Ændring i året	0	-4.026.666
1.000 kommanditanparter á kr. 2.989, ultimo	2.988.877	2.988.877
Resthæftelse i alt	15.011.123	15.011.123
Pr. anpart	15.011	15.011
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-2.924.793	-1.143.140
Overført af årets resultat	-132.895	-1.781.653
Overført resultat, ultimo	-3.057.688	-2.924.793
Egenkapital i alt	-68.811	64.084
11 Prioritetsgæld Aareal		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	0	0
Prioritetsgæld, nominelt, SEK	0	0
Kursregulering, primo	0	259.013
Årets kursregulering, valutakursrelateret	0	-259.013
Kursregulering, ultimo	0	0
Amortiserede låneomkostninger, primo	0	-972.833
Årets værdiregulering, valutakursrelateret	0	0
Årets amortisering af låneomkostninger	0	972.833
Amortiserede låneomkostninger, ultimo	0	0
Kursværdi, ultimo	0	0
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
Langfristet del i alt	0	0
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	0

NOTER

	2017 dkk	2016 dkk
12 Prioritetsgæld Sydbank		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	0	0
Prioritetsgæld, nominelt, SEK	0	0
Kursregulering, primo	0	718.147
Årets kursregulering, valutakursrelateret	0	-718.147
Kursregulering, ultimo	0	0
Kursværdi, ultimo	0	0
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
Langfristet del i alt	0	0
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	0
13 Anden gæld		
Mellemregn. med Komplementarselskabet Katrineholm ApS	129.236	129.872
Skyldig ejendomsskat	163.754	337.035
Skyldige omkostninger	0	82.634
Anden gæld i alt	292.990	549.541
14 Personaleforhold		
Der har ikke været ansatte i årets løb.		
15 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		

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.