

K/S Katrineholm Bymidte

Strandgade 10
3730 Nexø
CVR-nr. 29 83 68 84

Årsrapport for 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. februar 2026

Mathias Mikkel Johansen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025	10
Balance 31. december 2025	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 10. februar 2026

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 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 regnskabsbrugere 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.

Rønne, den 10. februar 2026

Rønne Revision I/S
Statsautoriseret revisionsvirksomhed
CVR-nr. 74 71 78 10

Anders Kofoed
Statsautoriseret revisor
mne7399

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Katrineholm Bymidte Lyngsø Alle 3, 1 3730 Hørsholm CVR-nr.: 29836884 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025 Hjemsted: Nexø
Bestyrelse	Mathias Mikkel Johansen Kristian Barslund Jensen
Direktion	Mathias Mikkel Johansen
Komplementar	Komplementarselskabet Katrineholm Bymidte ApS
Revision	Rønne Revision I/S Statsautoriseret revisionsvirksomhed CVR-nr.: 74717810 St. Torvegade 12 3700 Rønne
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

Kommanditselskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et underskud på kr. 1.319.860, og kommanditselskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på kr. 12.923.225.

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 2025 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 2025 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 regskabspost 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

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Lejeindtægten indregnes ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

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.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2025 er i lighed med sidste år opgjort af en ekstern mægler med udgangspunkt i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel ud fra. 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

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.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutainstrumenter anvendes til sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen i dagsværdireserven.

Udenlandske dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser anses for at være selvstændige enheder. Resultatopgørelserne omregnes til en gennemsnitlig valutakurs for måneden, og balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Kursdifferencer, opstået ved omregning af udenlandske dattervirksomheders egenkapital ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser og ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte i egenkapitalen i dagsværdireserven i koncernregnskabet.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste		1.461.108	917.366
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		1.461.108	917.366
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	-2.285.224	-3.897.000
Resultat før finansielle poster		-824.116	-2.979.634
Finansielle indtægter	2	290.323	357.923
Finansielle omkostninger	3	-786.067	-1.030.081
Årets resultat		<u>-1.319.860</u>	<u>-3.651.792</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-1.319.860	-3.651.792
		<u>-1.319.860</u>	<u>-3.651.792</u>

Balance 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	<u>26.925.600</u>	<u>27.279.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>26.925.600</u>	<u>27.279.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>26.925.600</u>	<u>27.279.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		13.816	4.558
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.447.497	5.204.514
Andre tilgodehavender		<u>20.108</u>	<u>18.917</u>
Tilgodehavender		<u>5.481.421</u>	<u>5.227.989</u>
Likvide beholdninger		<u>140.405</u>	<u>215.389</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>5.621.826</u>	<u>5.443.378</u>
Aktiver i alt		<u><u>32.547.426</u></u>	<u><u>32.722.378</u></u>

Balance 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		13.785.140	13.785.140
Andre reserver		-1.072.697	-1.916.472
Overført resultat		<u>210.782</u>	<u>1.530.642</u>
Egenkapital		<u>12.923.225</u>	<u>13.399.310</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		16.635.188	16.123.838
Banker		1.903.817	2.222.772
Leverandører af varer og tjenesteydelser		272.586	358.507
Gæld til tilknyttede virksomheder		33.513	30.026
Anden gæld		423.462	322.646
Periodeafgrænsningsposter		<u>355.635</u>	<u>265.279</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>19.624.201</u>	<u>19.323.068</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>19.624.201</u>	<u>19.323.068</u>
Passiver i alt		<u>32.547.426</u>	<u>32.722.378</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Andre reserver</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	13.785.140	-1.916.472	1.530.642	13.399.310
Valutakursregulering	0	843.775	0	843.775
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-1.319.860</u>	<u>-1.319.860</u>
Egenkapital 31. december 2025	<u><u>13.785.140</u></u>	<u><u>-1.072.697</u></u>	<u><u>210.782</u></u>	<u><u>12.923.225</u></u>

Noter

	2025	2024
	kr.	kr.
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-2.285.224	-3.897.000
Værdiregulering investeringsejendomme	-2.285.224	-3.897.000
	-2.285.224	-3.897.000
 2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	286.581	357.923
Kursreguleringer	3.742	0
	290.323	357.923
 3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	15.148	2.519
Andre finansielle omkostninger	770.130	1.026.477
Kursreguleringer omkostninger	789	1.085
	786.067	1.030.081
 4 Aktiver der måles til dagsværdi		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2025		39.418.169
Valutakursregulering		1.717.800
Tilgang i årets løb		214.024
Kostpris 31. december 2025		41.349.993
Værdireguleringer 1. januar 2025		-12.139.169
Årets værdireguleringer		-2.285.224
Værdireguleringer 31. december 2025		-14.424.393

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025

26.925.600

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ejendommen er en erhvervsejendom, der er beliggende i Katrineholm, Sverige. Ejendommen har 4.306 m2 til udlejning – 3.233 m2 udlejes som butik og 1.073 m2 til øvrige formål. Lejen pr. m2 pr. år ligger mellem SEK 400 – 2.560 pr. m2.

Lejemålene er typisk udlejet på lejekontrakter med en uopsigelig lejeperiode på mellem 1-7 år. De nuværende lejekontrakter har en uopsigelig periode på mellem 0-5 år.

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%.

Beregningen tager udgangspunkt i faktiske lejeniveauer og et skøn om fremtidige forventede udvikling af tomgang. Drifts- og vedligeholdelsesomkostninger er beregnet til SEK 288 pr. m2. Tomgangslejen er sat til SEK 400 - 450 pr. m2. Ejendommen er 90% udlejet.

Ejendommen er vurderet til SEK 39.000.000 (DKK 26.925.600) pr. 31. december 2025 ved anvendelse af et afkastkrav på 9,5%. Afkastkravet er ændret fra 9,75% til 9,5% 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 t.kr. 3.162 til t.kr. 23.764. Reduceres afkastkravet med 1%-point vil dagsværdien kunne beregnes til t.kr. 30.924.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerantebrev for i alt t. kr. 51.476 (t.SEK 74.560) i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør t.kr. 26.926.