

## **K/S Katrineholm II**

c/o VPM Fund Management A/S  
Bredgade 34 A  
1260 København K

### **Årsrapport for 2024**

(20. regnskabsår)

CVR nr. 28 49 63 46

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 21. maj 2025

-----  
dirigent

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december - Aktiver	12
Balance pr. 31. december - Passiver	13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter til årsrapporten	15 - 18

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2024 for K/S Katrineholm II.

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 21. maj 2025

I bestyrelsen:

---

Ian Wallentin (formand)

---

Jan Degner

---

Henriette Blix

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kapitalejerne i K/S Katrineholm II

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Katrineholm II for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 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 Accountant's internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

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:

- 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 bl.a. 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

### 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.

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.

Risskov, den 21. maj 2025

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr: 32 28 52 01

Erling Kirk Brødbæk

Statsautoriseret revisor

mne11645

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	K/S Katrineholm II c/o VPM Fund Management A/S Bredgade 34 A 1260 København K
	CVR-nr.: 28 49 63 46 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar 2024 - 31. december 2024
<b>Komplementar</b>	Komplementarselskabet Katrineholm II ApS c/o VPM Fund Management A/S Bredgade 34 A 1260 København K
<b>Bestyrelse</b>	Ian Wallentin (formand) Jan Degner Henriette Blix
<b>Selskabsadm.</b>	VPM Fund Management A/S Bredgade 34 A 1260 København K
<b>Revision</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov CVR-nr.: 32 28 52 01

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende på matr. nr. Ekstaven 5, Hässleholm, beliggende Industrigatan 8, Sverige.

### Resultat for regnskabsåret 2024

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 1.892.

Regulering af ejendom til dagsværdi udgør netto en omkostning på t.dkk 681.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 1.210.

### Egenkapital pr. 31. december 2024

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2024 udgør t.dkk 23.667. Egenkapitalen er opgjort før fradrag af overkurs ved eventuel førtidsindfrielse af selskabets lån.

Kommanditselskabet ejer 200 stk. egne anparter á kr. 33.870, svarende til 20,00%.

### 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 II for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C 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 64,95 (67,17 pr. 31/12 2023).

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.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af selskabet, herunder selskabsadministration, revision, advokat, konsulent, bestyrelsesansvarsforsikring og gebyrer.

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.

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

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

#### Kapitalandele

Kapitalandele måles til kostpris.

#### 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.

#### Egenkapitalen

Faktisk indbetalt eller opkrævet kapital under resthæftelsen indregnes som stamkapital. Opkrævet men ej indbetalt kapital indregnes tilsvarende som et tilgodehavende i balancen. Ikke opkrævet stamkapital under resthæftelsen indregnes ikke i egenkapitalen, men oplyses i egenkapitalsopgørelsen.

#### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter omfatter aftale om rentecap, og indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi.

Ændring i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter indregnes direkte i egenkapitalen, idet afledte finansielle instrument klassificeres og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig afdækning.

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

	<u>Note</u>	<u>2024 dkk</u>	<u>2023 dkk</u>
Lejeindtægter		2.602.198	2.563.446
Driftsomkostninger	1	<u>-542.577</u>	<u>-556.552</u>
<b>Nettoleje</b>		<b>2.059.621</b>	<b>2.006.894</b>
Administrationsomkostninger	2	<u>-264.873</u>	<u>-282.445</u>
<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b>		<b>1.794.748</b>	<b>1.724.449</b>
Finansielle indtægter	3	389.353	329.149
Finansielle omkostninger	4	<u>-292.418</u>	<u>-355.241</u>
<b>Resultat før værdiregulering</b>		<b>1.891.683</b>	<b>1.698.357</b>
Værdireguleringer	5	<u>-681.186</u>	<u>-4.887.872</u>
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>1.210.497</b>	<b>-3.189.515</b>
Skat af årets resultat	6	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>1.210.497</u></b>	<b><u>-3.189.515</u></b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>1.210.497</u>	<u>-3.189.515</u>
		<b><u>1.210.497</u></b>	<b><u>-3.189.515</u></b>

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2024</u> dkk	<u>31.12.2023</u> dkk
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsjendom	7	29.637.000	30.174.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>29.637.000</b>	<b>30.174.000</b>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
Kapitalandele		17.300	17.300
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>17.300</b>	<b>17.300</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b>29.654.300</b>	<b>30.191.300</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender	8	96.861	51.214
Dagsværdi af finansielle instrumenter	10	46.230	170.415
Periodeafgrænsningsposter, aktiver		0	41.672
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>143.091</b>	<b>263.301</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>649.608</b>	<b>913.789</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>792.699</b>	<b>1.177.090</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>30.446.999</b>	<b>31.368.390</b>

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2024</u> dkk	<u>31.12.2023</u> dkk
<b>Egenkapital</b>			
Stamkapitalen udgør kr. 33.869.925.			
Kontant andel af stamkapital		24.565.125	24.565.125
Overført resultat		<u>-898.091</u>	<u>-1.984.403</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b><u>23.667.034</u></b>	<b><u>22.580.722</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, Nordea	9	<u>3.856.325</u>	<u>5.667.385</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>3.856.325</u></b>	<b><u>5.667.385</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, Nordea	9	1.299.000	1.343.400
Leverandørgæld		74.131	49.713
Anden gæld	11	<u>1.550.509</u>	<u>1.727.170</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>2.923.640</u></b>	<b><u>3.120.283</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b><u>6.779.965</u></b>	<b><u>8.787.668</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>30.446.999</u></b>	<b><u>31.368.390</u></b>
Personaleforhold	12		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	13		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>Egenkapital</b>		
Stamkapital udgør:		
1.000 kommanditanparter á kr. 33.870, ultimo	<u>33.869.925</u>	<u>33.869.925</u>
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
1.000 kommanditanparter á kr. 24.565, ultimo	<u>24.565.125</u>	<u>24.565.125</u>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	<u>9.304.800</u>	<u>9.304.800</u>
Resthæftelse, egne anparter	<u>1.860.960</u>	<u>1.860.960</u>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	<u>7.443.840</u>	<u>7.443.840</u>
Pr. anpart	<u>9.305</u>	<u>9.305</u>
<b>Specifikation af egenkapital:</b>		
Kontant andel af indskudskapital	<u>24.565.125</u>	<u>24.565.125</u>
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat, primo	-1.984.403	1.375.395
Overført af årets resultat	1.210.497	-3.189.515
Regulering af dagsværdi, finansielle instrumenter	<u>-124.185</u>	<u>-170.283</u>
Overført resultat, ultimo	<u>-898.091</u>	<u>-1.984.403</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u><b>23.667.034</b></u>	<u><b>22.580.722</b></u>

Kommanditselskabet ejer 200 stk. egne anparter á kr. 33.870, svarende til 20,00%.

## NOTER

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>1 Driftsomkostninger</b>		
Forsikring	49.568	47.492
Ejendomsadministrationshonorar	52.631	45.469
Vedligeholdelse	385.004	395.520
Ejerandel fællesomkostninger	55.374	68.071
	<hr/>	<hr/>
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<b>542.577</b>	<b>556.552</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>2 Administrationsomkostninger</b>		
Selskabsadministrationshonorar	105.263	104.389
Revision, Danmark	23.181	21.923
Regnskabsudarbejdelse	13.627	13.732
Revision, Sverige	15.902	17.349
Konsulenthonorar	43.606	51.108
Advokathonorar	13.225	8.081
Bestyrelseshonorar	30.000	30.000
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Diverse omkostninger	3.569	21.189
Gebyrer m.v.	13.281	11.455
	<hr/>	<hr/>
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>264.873</b>	<b>282.445</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter, banker	12.276	7.910
Renteindtægter, øvrige	0	171
Kursgevinst, valuta	377.077	321.068
	<hr/>	<hr/>
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>389.353</b>	<b>329.149</b>
	<hr/>	<hr/>

## NOTER

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger, prioritetsgæld, Nordea	284.754	348.406
Renteomkostninger, komplementarselskab	7.028	6.820
Renteomkostninger, ej fradragsberettigede	636	0
Renteomkostninger, øvrige	0	15
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>292.418</b>	<b>355.241</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>5 Værdireguleringer</b>		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	475.564	-4.731.682
Regulering ejendom, valutakursrelateret, jf. note 7	-1.012.564	138.682
Regulering prioritetsgæld, valutakursrelateret, jf. note 9	-144.186	-294.872
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Værdireguleringer i alt</b>	<b>-681.186</b>	<b>-4.887.872</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>6 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets skattepligtige indkomst, filial Sverige	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år, filial Sverige	0	0
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>

## NOTER











	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>7 Investeringsejendom</b>		
Anskaffelsessum, primo	37.879.018	37.879.018
Årets til- / afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum, ultimo	<u>37.879.018</u>	<u>37.879.018</u>
Anskaffelsessum, ultimo, SEK	<u>47.234.994</u>	<u>47.234.994</u>
Regulering til dagsværdi, primo	-7.705.018	-3.112.018
Årets regulering, afkastrelateret	475.564	-4.731.682
Årets regulering, valutakursrelateret	<u>-1.012.564</u>	<u>138.682</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	<u>-8.242.018</u>	<u>-7.705.018</u>
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b><u>29.637.000</u></b>	<b><u>30.174.000</u></b>
Dagsværdi, ultimo, SEK	<u>45.631.000</u>	<u>44.922.000</u>
Ejendommen er beliggende i Hässleholm i Sverige, og omfatter 3.500 kvm. Den er 100% udlejet til detailhandel.		
Anvendte nøgelfaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, SEK	3.534.000	3.504.076
Driftsomkostninger, SEK	-339.820	-359.410
Afkastkrav	7,00%	7,00%
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	<u>28.615.034</u>	<u>29.133.517</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	<u>30.734.667</u>	<u>31.291.556</u>
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		
<b>8 Andre tilgodehavender</b>		
Fællesregnskab	22.327	37.330
Tilgodehavende fra lejer	70.256	0
Renter, tilgodehavende	<u>4.278</u>	<u>13.884</u>
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b><u>96.861</u></b>	<b><u>51.214</u></b>

## NOTER

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>9 Prioritetsgæld, Nordea</b>		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	6.347.978	8.347.624
Prioritetsgæld, nominelt, SEK	7.937.376	10.437.376
Kursregulering, primo	-1.336.839	-1.631.711
Årets kursregulering	144.186	294.872
Kursregulering, ultimo	-1.192.653	-1.336.839
<b>Kursværdi, ultimo</b>	<b>5.155.325</b>	<b>7.010.785</b>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	1.637.185
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	3.856.325	4.030.200
Langfristet del i alt	3.856.325	5.667.385
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.299.000	1.343.400
<b>10 Finansielle instrumenter</b>		
Med henblik på delvis afdækning af renterisikoen på SEK-lånet i Nordea er der indgået en aftale om rentecap med Nordea, der indebærer, at renten på et beløb på SEK 21.500.000, svarende til 50% af den oprindelige størrelse af lånet hos Nordea, maksimalt kan udgøre 0,5% p.a. ekskl. marginal indtil marts		
Markedsværdien af rentecap er pr. 31. december 2024 positiv med DKK 46.230.		
<b>11 Anden gæld</b>		
Mellemregn. med Komplementarselskabet Katrineholm II ApS	182.722	177.305
Skyldig moms, DK	1.550	3.844
Skyldig moms, SE	42.552	151.838
Skattekonto, SE	12.801	40.457
Skyldige omkostninger	1.310.884	1.353.726
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>1.550.509</b>	<b>1.727.170</b>
<b>12 Personaleforhold</b>		
Der har ikke været ansatte i årets løb.		
<b>13 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser</b>		
<b>Sikkerhedsstillelser</b>		
Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 29.637, lejekonto, ejendommens forsikring samt den ikke indbetalte andel af stamkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilde.		
<b>Andre forpligtelser</b>		
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.		

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet med Addo Sign sikker digital underskrift.  
Underskrivers identitet er fysisk registreret i det elektroniske PDF dokument og vist herunder.  
Alle tider er angivet i Universaltid (UTC).

## Underskrivere

  <b>Jan Degner</b> Bestyrelsesmedlem 40af4f99-2434-4c10-ba42-e64232e76bd5 2025-05-22 06:22:22Z	  <b>Henriette Blix</b> Bestyrelsesmedlem 1148e573-4c13-42ce-bf27-aa712c866c91 2025-05-22 12:11:06Z
  <b>Ian Wallentin</b> Bestyrelsesformand c9cbacc7-eb1a-457d-8d13-961b8c53da3e 2025-05-22 13:23:18Z	  <b>Erling Kirk Brødbæk</b> Revisor 5efebf88-ea6b-4a20-b6f4-1dd937814b7f 2025-05-22 14:17:31Z
  <b>Astrid Anneberg Anthonisen</b> Dirigent 4086376b-1565-48d2-990b-6a5b592c147d 2025-05-23 07:56:01Z	

## Dokumenter i transaktionen

Årsrapport 2024 (VPM-237) KS Katrineholm II.pdf SHA256: 125925651aa3af996db2345ce48ab5b57af7cab57c0f0614c31bfccf50b52ba3



Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker signeringservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i PDF dokumentet, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan verificeres dokumentets ægthed  
Dokumentet er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når dokumentet åbnes i Adobe Reader, vil det fremstå som være underskrevet med Addo Sign signeringservice.