

---

# ***K/S Karlstad Bymidte***

Vesterbrogade 124 B, 1620 København V

## **Årsrapport for 2016/17**

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

---

CVR-nr. 28 70 42 91

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 30/12 2017

Peder Holm  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 7

Balance 30. juni 8

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for K/S Karlstad Bymidte.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016/17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 22. december 2017

## Direktion

Peder Holm

## Bestyrelse

Peder Næsborg  
formand

Carl Richard Christensen

Peder Holm

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Karlstad Bymidte

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Karlstad Bymidte for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## 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 regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften;

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Esbjerg, den 22. december 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Alex Nyholm

statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

K/S Karlstad Bymidte  
Vesterbrogade 124 B  
1620 København V

CVR-nr.: 28 70 42 91  
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni  
Hjemstedskommune: København

## Bestyrelse

Peder Næsborg, formand  
Carl Richard Christensen  
Peder Holm

## Direktion

Peder Holm

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Stormgade 50  
6701 Esbjerg

## Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet  
Ejendomsinvesteringsselskabet Karlstad Bymidte A/S, CVR-nr. 28 66  
50 08.

Koncernrapporten for Ejendomsinvesteringsselskabet Karlstad  
Bymidte A/S kan rekvireres på følgende adresse:

Ejendomsinvesteringsselskabet Karlstad Bymidte A/S  
Vesterbrogade 124 B  
1620 København V

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at købe, eje og drive udlejningsvirksomhed samt administration af ejendomme.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et underskud på DKK 429.023, og selskabets balance pr. 30. juni 2017 udviser en egenkapital på DKK 6.499.758.

Der er ikke som forventet kommet afklaring på forholdet med det svenske skattevæsen, hvorfor der fortsat er indregnet en gæld vedrørende skattetillægget på ca. DKK 4 mio. Det er fortsat forventningen, at tillægget modregnes i den endelige afregning af svensk selskabsskat for 2014. En sådan modregning vil have en positiv resultateffekt tilsvarende størrelse.

## Målsætninger og forventninger for det kommende år

Det er forventningen, at selskabet påbegynder solvent likvidation, når de resterende forpligtelser er opfyldt.

De primære udeståender pr. 30. juni er afklaringen af de fortsatte skattemæssige udfordringer, selskabet har fra tidligere år.

## Usædvanlige forhold

Selskabet har med virkning for 2016 ændret regnskabsår, således statusdagen nu er 30. juni. Som følge af omlægningen er sammenligningstallene kun for 6 måneder.

## Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2017 (12 mdr.) DKK	2016 (6 mdr.) DKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>0</b>	<b>471.581</b>
Andre driftsindtægter		0	27.175
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		0	-104.073
Andre eksterne omkostninger		-409.267	-246.249
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>-409.267</b>	<b>148.434</b>
Finansielle indtægter	1	81.660	233.967
Finansielle omkostninger	2	-192.774	-537.666
<b>Resultat før skat</b>		<b>-520.381</b>	<b>-155.265</b>
Skat af årets resultat	3	91.358	-72.877
<b>Årets resultat</b>		<b>-429.023</b>	<b>-228.142</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-429.023	-228.142
		<b>-429.023</b>	<b>-228.142</b>

## Balance 30. juni

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
<b>Aktiver</b>			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		190.477	68.828
Andre tilgodehavender		0	57.966
Periodeafgrænsningsposter		2.583	4.559
<b>Tilgodehavender</b>		<b>193.060</b>	<b>131.353</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>11.971.317</b>	<b>34.121.523</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>12.164.377</b>	<b>34.252.876</b>
<b>Aktiver</b>		<b>12.164.377</b>	<b>34.252.876</b>
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		1.000	1.000
Overført resultat		6.498.758	7.088.071
<b>Egenkapital</b>		<b>6.499.758</b>	<b>7.089.071</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.280.341	1.403.411
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.280.341</b>	<b>1.403.411</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		71.664	341.666
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	14.465.881
Selskabsskat		3.921.044	10.580.753
Anden gæld		391.570	372.094
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.384.278</b>	<b>25.760.394</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.384.278</b>	<b>25.760.394</b>
<b>Passiver</b>		<b>12.164.377</b>	<b>34.252.876</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	4		
Anvendt regnskabspraksis	5		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. juli 2016	1.000	7.088.071	7.089.071
Valutakursregulering	0	-160.290	-160.290
Årets resultat	0	-429.023	-429.023
<b>Egenkapital 30. juni 2017</b>	<b>1.000</b>	<b>6.498.758</b>	<b>6.499.758</b>

# Noter til årsregnskabet

	2017 (12 mdr.) DKK	2016 (6 mdr.) DKK
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	2.824	1.032
Andre finansielle indtægter	43.529	11.051
Vautakursgevinster	35.307	221.884
	<u>81.660</u>	<u>233.967</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	216.907
Andre finansielle omkostninger	192.774	320.759
	<u>192.774</u>	<u>537.666</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat i Sverige	0	41.649
Årets udskudte skat	-91.358	1.455.234
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-1.424.006
	<u>-91.358</u>	<u>72.877</u>
<b>4 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		

Der er ikke sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser pr. 30. juni 2017.

# Noter til årsregnskabet

## 5 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Karlstad Bymidte for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016/17 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

Som præsentrationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som 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 finansiell 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.

# Noter til årsregnskabet

## 5 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til ledelse og administration af selskabet.

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

### Finansielle poster

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

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## Balancen

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

# Noter til årsregnskabet

## 5 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### 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 samt anden gæld måles til amortiseret kostpris.