

---

# ***Ejendomsinvesterings- skabet Karlstad Bymidte A/S***

Vesterbrogade 124B, 1620 København V

## **Årsrapport for 2017/18**

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

---

CVR-nr. 28 66 50 08

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 30/11 2018

Peder Holm  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 5

Koncernoversigt 6

Hoved- og nøgletal 7

Ledelsesberetning 8

## **Koncern- og årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 9

Balance 30. juni 10

Egenkapitalopgørelse 12

Noter til årsregnskabet 13

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for Ejendomsinvesteringsselskabet Karlstad Bymidte A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter for 2017/18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 28. november 2018

## Direktion

Peder Holm

## Bestyrelse

Peder Næsborg  
formand

Carl Richard Christensen

Peder Holm

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsinvesteringsselskabet Karlstad Bymidte A/S

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Ejendomsinvesteringsselskabet Karlstad Bymidte A/S for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet ("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 koncernen 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 koncernregnskabet og 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 koncernregnskab og 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; 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 koncernen eller 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 koncernens og 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 koncernens og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysning-

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

gerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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 28. november 2018

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Alex Nyholm

statsautoriseret revisor

mne28667

# Selskabsoplysninger

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

CVR-nr.: 28 66 50 08  
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni  
Regnskabsår: 14. regnskabsår  
Hjemstedskommune: København

**Bestyrelse** Peder Næsborg, formand  
Carl Richard Christensen  
Peder Holm

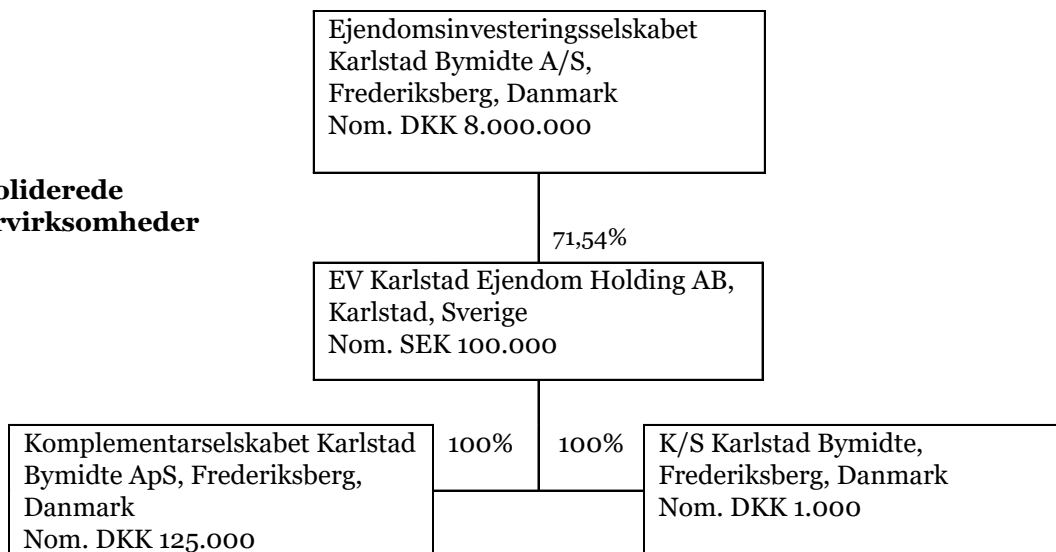
**Direktion** Peder Holm

**Revision** PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Esbjerg Brygge 28  
6700 Esbjerg

# Koncernoversigt

## Moderselskab

## Konsoliderede dattervirksomheder



Ejendomsinvesteringsselskabet har pr. 1. november 2006 erhvervet 71,54% af aktierne i EV Karlstad Ejendom Holding AB for SEK 46 mio. De erhvervede aktier er A-aktier.

Jf. vedtægterne i EV Karlstad Ejendom Holding AB har A-aktionærerne fortrinsret til udbetaling af SEK 46 mio. ved salg af aktiver med efterfølgende likvidation eller ved nedsættelse af selskabskapitalen til udbetaling til kapitalejerne. B-aktionærerne har fortrinsret til de næste SEK 18,3 mio., der udbetales. Derefter fordeles udbytte ligeligt mellem A- og B-aktionærerne. Der resterer nu alene TSEK 300 forlods udbyttet.

Koncernen er i gang med at afvikle de resterende forpligtelser, således datterselskaberne kan likvideres.

Selskabet har valgt at udarbejde koncernregnskab for indeværende regnskabsår.



## Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

|                                  | <b>Koncern</b> |                |                |             |             |
|----------------------------------|----------------|----------------|----------------|-------------|-------------|
|                                  | <u>2017/18</u> | <u>2016/17</u> | <u>2016 (6</u> | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|                                  | <u>TDKK</u>    | <u>TDKK</u>    | <u>mdr)</u>    | <u>TDKK</u> | <u>TDKK</u> |
|                                  |                |                | <u>TDKK</u>    |             |             |
| <b>Hovedtal</b>                  |                |                |                |             |             |
| <b>Resultat</b>                  |                |                |                |             |             |
| Resultat af ordinær primær drift | -207           | -575           | 98             | -1.005      | 38.546      |
| Resultat før finansielle poster  | -207           | -550           | 98             | -1.005      | 38.546      |
| Resultat af finansielle poster   | 195            | -62            | -88            | -122        | -5.959      |
| Årets resultat                   | 6              | -522           | -251           | -7.339      | 24.908      |
| <b>Balance</b>                   |                |                |                |             |             |
| Balancesum                       | 7.292          | 12.022         | 34.260         | 35.670      | 126.149     |
| Egenkapital                      | 5.540          | 6.124          | 21.298         | 22.168      | 46.255      |
| <b>Nøgletal i %</b>              |                |                |                |             |             |
| Overskudsgrad                    | 0,0%           | 0,0%           | 20,8%          | -14,3%      | 321,4%      |
| Afkastningsgrad                  | -2,8%          | -4,6%          | 0,3%           | -2,8%       | 30,6%       |
| Soliditetsgrad                   | 76,0%          | 50,9%          | 62,2%          | 62,1%       | 36,7%       |
| Forrentning af egenkapital       | 0,1%           | -3,8%          | -1,2%          | -21,5%      | 107,7%      |

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er direkte eller indirekte via selskaber at eje ejendomme i Sverige.

## Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på DKK 6.057, og koncernens balance pr. 30. juni 2018 udviser en egenkapital på DKK 5.539.993.

## Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Selskabet har i regnskabsåret afregnet det pålagte skattetillæg fra det svenske skattevæsen fra 2014. Sagen mod det svenske skattevæsen kører fortsat, da afgørelsen er anket. Der er i tillæg til anken anlagt sag mod tidligere administrator, da det er ledelsens overbevisning, at der fra administrators side er handlet ansvarspådragende i forbindelse med den manglende indsendelse af selvangivelse. Det er således ledelsens forventning, at hele eller størstedelen af det betalte tillæg refunderes af en det svenske skattevæsen eller tidligere administrator. Når det sker, vil det have en positiv resultateffekt på ca. DKK 4 mio.

Størstedelen af moderselskabets forlods ret til udbytte fra det svenske datterselskab er i al væsentlighed udnyttet. Der udestår nu alene en ret til forlods at modtage TSEK 300.

## Målsætninger og forventninger for det kommende år

Koncernen har nu ikke længere nogen ejendomsaktivitet, hvorfor der påbegyndes solvent likvidation af de underliggende selskaber, når der er kommet endelig afklaring på forholdet med det svenske skattevæsen. Når denne likvidation er tilendebragt, forventes moderselskabet ligeledes likvideret eller solgt.

## Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

|   | Note | Koncern         |                 | Moderselskab   |                 |
|---|------|-----------------|-----------------|----------------|-----------------|
|   |      | 2017/18<br>DKK  | 2016/17<br>DKK  | 2017/18<br>DKK | 2016/17<br>DKK  |
| Andre driftsindtægter                           |      | 0               | 25.595          | 0              | 25.595          |
| Andre eksterne omkostninger                     |      | -207.384        | -575.160        | -60.000        | -31.496         |
| <b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>     |      | <b>-207.384</b> | <b>-549.565</b> | <b>-60.000</b> | <b>-5.901</b>   |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver        |      | 0               | 0               | 0              | 0               |
| <b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>   |      | <b>-207.384</b> | <b>-549.565</b> | <b>-60.000</b> | <b>-5.901</b>   |
| Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder |      | 0               | 0               | -21.991        | -380.520        |
| Finansielle indtægter                           | 1    | 300.922         | 135.178         | 131.311        | 51.297          |
| Finansielle omkostninger                        | 2    | -105.725        | -197.566        | -24.133        | -33.175         |
| <b>Resultat før skat</b>                        |      | <b>-12.187</b>  | <b>-611.953</b> | <b>25.187</b>  | <b>-368.299</b> |
| Skat af årets resultat                          | 3    | 18.244          | 89.588          | -10.379        | -2.688          |
| <b>Årets resultat</b>                           |      | <b>6.057</b>    | <b>-522.365</b> | <b>14.808</b>  | <b>-370.987</b> |

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

|   |  |              |                 |               |                 |
|---|--|--------------|-----------------|---------------|-----------------|
| Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat |  | -8.751       | -151.378        | 0             | 0               |
| Overført resultat   |  | 14.808       | -370.987        | 14.808        | -370.987        |
|   |  | <b>6.057</b> | <b>-522.365</b> | <b>14.808</b> | <b>-370.987</b> |

# Balance 30. juni

## Aktiver

|  | Note | Koncern          |                   | Moderselskab     |                  |
|--|------|------------------|-------------------|------------------|------------------|
|  |      | 2017/18<br>DKK   | 2016/17<br>DKK    | 2017/18<br>DKK   | 2016/17<br>DKK   |
| Kapitalandele i dattervirksomheder           | 4    | 0                | 0                 | 5.208.904        | 5.658.125        |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>             |      | <b>0</b>         | <b>0</b>          | <b>5.208.904</b> | <b>5.658.125</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |      | <b>0</b>         | <b>0</b>          | <b>5.208.904</b> | <b>5.658.125</b> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 0                | 0                 | 0                | 61.107           |
| Udskudt skatteaktiv                          | 5    | 42.572           | 50.461            | 39.164           | 49.543           |
| Selskabsskat                                 |      | 251.042          | 0                 | 0                | 0                |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>293.614</b>   | <b>50.461</b>     | <b>39.164</b>    | <b>110.650</b>   |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <b>6.998.092</b> | <b>11.971.318</b> | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      | <b>7.291.706</b> | <b>12.021.779</b> | <b>39.164</b>    | <b>110.650</b>   |
| <b>Aktiver</b>                               |      | <b>7.291.706</b> | <b>12.021.779</b> | <b>5.248.068</b> | <b>5.768.775</b> |

# Balance 30. juni

## Passiver

|   | Note | Koncern          |                   | Moderselskab     |                  |
|---|------|------------------|-------------------|------------------|------------------|
|   |      | 2017/18<br>DKK   | 2016/17<br>DKK    | 2017/18<br>DKK   | 2016/17<br>DKK   |
| Selskabskapital   |      | 8.000.000        | 8.000.000         | 8.000.000        | 8.000.000        |
| Overført resultat   |      | -4.447.114       | -4.034.692        | -4.447.114       | -4.034.692       |
| <b>Egenkapital henført til kapitalejere af moderselskabet</b> |      | <b>3.552.886</b> | <b>3.965.308</b>  | <b>3.552.886</b> | <b>3.965.308</b> |
| Minoritetsinteresser  |      | 1.987.107        | 2.158.846         | 0                | 0                |
| <b>Egenkapital</b>  |      | <b>5.539.993</b> | <b>6.124.154</b>  | <b>3.552.886</b> | <b>3.965.308</b> |
| Hensættelse til udskudt skat                                  | 5    | 1.156.666        | 1.280.341         | 0                | 0                |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                                 |      | <b>1.156.666</b> | <b>1.280.341</b>  | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                      |      | 65.069           | 74.952            | 0                | 0                |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                             |      | 0                | 0                 | 1.657.682        | 1.765.967        |
| Selskabsskat  |      | 0                | 4.103.809         | 0                | 0                |
| Anden gæld  |      | 529.978          | 438.523           | 37.500           | 37.500           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                        |      | <b>595.047</b>   | <b>4.617.284</b>  | <b>1.695.182</b> | <b>1.803.467</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                                     |      | <b>595.047</b>   | <b>4.617.284</b>  | <b>1.695.182</b> | <b>1.803.467</b> |
| <b>Passiver</b>   |      | <b>7.291.706</b> | <b>12.021.779</b> | <b>5.248.068</b> | <b>5.768.775</b> |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser             | 6    |                  |                   |                  |                  |
| Anvendt regnskabspraksis                                      | 7    |                  |                   |                  |                  |

# Egenkapitalopgørelse

## Koncern

|                             | Selskabs-<br>kapital | Overført<br>resultat | Egenkapital<br>ekskl. minori-<br>tetsinteresser | Minoritets-<br>interesser | I alt            |
|-----------------------------|----------------------|----------------------|---|---------------------------|------------------|
|                             | DKK                  | DKK                  | DKK   | DKK                       | DKK              |
| Egenkapital 1. juli         | 8.000.000            | -4.034.692           | 3.965.308                                       | 2.158.846                 | 6.124.154        |
| Valutakursregulering        | 0                    | -427.230             | -427.230  | -162.988                  | -590.218         |
| Årets resultat              | 0                    | 14.808               | 14.808  | -8.751                    | 6.057            |
| <b>Egenkapital 30. juni</b> | <b>8.000.000</b>     | <b>-4.447.114</b>    | <b>3.552.886</b>                                | <b>1.987.107</b>          | <b>5.539.993</b> |

## Moderselskab

|                             |                  |                   |                  |          |                  |
|-----------------------------|------------------|-------------------|------------------|----------|------------------|
| Egenkapital 1. juli         | 8.000.000        | -4.034.692        | 3.965.308        | 0        | 3.965.308        |
| Valutakursregulering        | 0                | -427.230          | -427.230         | 0        | -427.230         |
| Årets resultat              | 0                | 14.808            | 14.808           | 0        | 14.808           |
| <b>Egenkapital 30. juni</b> | <b>8.000.000</b> | <b>-4.447.114</b> | <b>3.552.886</b> | <b>0</b> | <b>3.552.886</b> |

## Noter til årsregnskabet

|  | Koncern        |                | Moderselskab   |                |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|
|  | 2017/18<br>DKK | 2016/17<br>DKK | 2017/18<br>DKK | 2016/17<br>DKK |
| <b>1 Finansielle indtægter</b>             |                |                |                |                |
| Andre finansielle indtægter                | 169.611        | 48.574         | 0              | 0              |
| Vautakursgevinster                         | 131.311        | 86.604         | 131.311        | 51.297         |
|  | <b>300.922</b> | <b>135.178</b> | <b>131.311</b> | <b>51.297</b>  |
| <b>2 Finansielle omkostninger</b>          |                |                |                |                |
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder | 0              | 0              | 24.133         | 33.175         |
| Andre finansielle omkostninger             | 105.725        | 197.566        | 0              | 0              |
|  | <b>105.725</b> | <b>197.566</b> | <b>24.133</b>  | <b>33.175</b>  |
| <b>3 Skat af årets resultat</b>            |                |                |                |                |
| Årets aktuelle skat                        | 0              | 0              | 0              | 0              |
| Årets udskudte skat                        | -20.299        | -89.588        | 10.379         | 2.688          |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år | 2.055          | 0              | 0              | 0              |
|  | <b>-18.244</b> | <b>-89.588</b> | <b>10.379</b>  | <b>2.688</b>   |

## Noter til årsregnskabet

|   | <b>Moderselskab</b>     |                         |
|---|-------------------------|-------------------------|
|   | 2017/18                 | 2016/17                 |
|   | DKK                     | DKK                     |
| <b>4 Kapitalandele i dattervirksomheder</b> |                         |                         |
| Kostpris 1. juli                            | 35.600.505              | 36.430.155              |
| Valutakursregulering                        | -2.695.190              | -829.650                |
| Kostpris 30. juni                           | <u>32.905.315</u>       | <u>35.600.505</u>       |
| Værdireguleringer 1. juli                   | -29.942.380             | -29.699.082             |
| Valutakursregulering                        | 2.267.960               | 677.202                 |
| Årets resultat                              | -21.991                 | -380.520                |
| Udbytte til moderselskabet                  | <u>0</u>                | <u>-539.980</u>         |
| Værdireguleringer 30. juni                  | <u>-27.696.411</u>      | <u>-29.942.380</u>      |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>       | <b><u>5.208.904</u></b> | <b><u>5.658.125</u></b> |

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

| Navn                              | Hjemsted | Selskabskapital | Stemme- og<br>ejerandel | Egenkapital | Årets resultat |
|-----------------------------------|----------|-----------------|-------------------------|-------------|----------------|
| EV Karlstad Ejendom<br>Holding AB | Sverige  | SEK 100.000     | 71,54%                  | 7.196.014   | -30.739        |



## Noter til årsregnskabet

|  | Koncern          |                  | Moderselskab |          |
|--|------------------|------------------|--------------|----------|
|  | 2017/18          | 2016/17          | 2017/18      | 2016/17  |
|  | DKK              | DKK              | DKK          | DKK      |
| <b>5 Hensættelse til udskudt skat</b>  |                  |                  |              |          |
| Periodiseringsfond                     | 1.156.666        | 1.280.341        | 0            | 0        |
| Skattemæssigt underskud til fremførsel | -42.572          | -50.461          | -39.164      | -49.543  |
| Overført til udskudt skatteaktiv       | 42.572           | 50.461           | 39.164       | 49.543   |
|  | <b>1.156.666</b> | <b>1.280.341</b> | <b>0</b>     | <b>0</b> |

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den aktuelle skattesats.

### Udskudt skatteaktiv

|                              |               |               |               |               |
|------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Opgjort skatteaktiv          | 42.572        | 50.461        | 39.164        | 49.543        |
| <b>Regnskabsmæssig værdi</b> | <b>42.572</b> | <b>50.461</b> | <b>39.164</b> | <b>49.543</b> |

## 6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør DKK 0. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at koncernens hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsinvesteringsselskabet Karlstad Bymidte A/S for 2017/18 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.

Koncern- og årsregnskab for 2017/18 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.

### Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Ejendomsinvesteringsselskabet Karlstad Bymidte A/S samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser udgør en andel af koncernens samlede egenkapital. Årets resultat fordeles i resultatdisponeringen på den del, som kan henføres til minoriteterne og den del, som kan henføres til modervirksomhedens kapitalejere. Minoritetsinteresser indregnes til den regnskabsmæssige værdi af de overtagne aktiver og forpligtelser på tidspunktet for erhvervelse af dattervirksomheder.

### Omregning af fremmed valuta

Som præsentationsvaluta 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 finansiel 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.

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

## Resultatopgørelsen

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, administration samt kontorhold mv.

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

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

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder”.

### Finansielle poster

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

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

### Tilgodehavender

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

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat ved-

## Noter til årsregnskabet

### 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

rører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

#### 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

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

## Hoved- og nøgletal

### Forklaring af nøgletal

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Overskudsgrad              | $\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$         |
| Afkastningsgrad            | $\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$        |
| Soliditetsgrad             | $\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$              |
| Forrentning af egenkapital | $\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$ |