

---

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

Vesterbrogade 124 B, 1620 København V

## Årsrapport for 2015

---

CVR-nr. 28 70 42 91

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 27/5 2016

Peder Holm  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 13

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 27. maj 2016

## Direktion

Peder Holm

## Bestyrelse

Peder Næsborg  
formand

Carl Richard Christensen

Peder Holm

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Karlstad Bymidte

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Karlstad Bymidte for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

## Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 27. maj 2016

**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. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: København

## Bestyrelse

Peder Næsborg, formand  
Carl Richard Christensen  
Peder Holm

## Direktion

Peder Holm

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Stormgade 50  
Postboks 80  
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

## Hovedaktivitet

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

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på DKK 7.287.608, heraf værdireguleringer på DKK -797.324, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 22.956.970.

Årets resultat er påvirket af omkostninger i forbindelse med salget af de resterende to ejendomme og indfrielse af realkreditgælden. Dertil kommer et skattetillæg fra det svenske skattevæsen grundet for sen afregning af skat for 2014 på i alt SEK 4.927.370, svarende til 40%. Der er en mulighed for, at tillægget kan modregnes i den endelige afregning af skatten for 2014, men det er der på nuværende tidspunkt ikke kommet afklaring på, hvorfor det er valgt at indregne omkostningen.

## Målsætninger og forventninger for det kommende år

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

## Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>7.028.613</b>	<b>11.992.208</b>
Andre driftsindtægter		150.284	0
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-4.354.974	-8.145.779
Andre eksterne omkostninger		-3.004.475	-1.090.881
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>-180.552</b>	<b>2.755.548</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	1	-797.324	35.901.752
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>		<b>-977.876</b>	<b>38.657.300</b>
Finansielle indtægter	2	416.907	29.709
Finansielle omkostninger	3	-514.085	-5.995.716
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.075.054</b>	<b>32.691.293</b>
Skat af årets resultat	4	-6.212.554	-7.692.545
<b>Årets resultat</b>		<b>-7.287.608</b>	<b>24.998.748</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Betalt ekstraordinært udbytte	36.480.000	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret	17.000.000	0
Overført resultat	-60.767.608	24.998.748
	<b>-7.287.608</b>	<b>24.998.748</b>



## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme		0	78.560.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>0</b>	<b>78.560.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>78.560.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		133.384	169.172
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		773.770	708.780
Andre tilgodehavender		50.611	0
Udskudt skatteaktiv	6	31.747	0
Periodeafgrænsningsposter		2.719	97.208
<b>Tilgodehavender</b>		<b>992.231</b>	<b>975.160</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>35.454.223</b>	<b>47.256.310</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>36.446.454</b>	<b>48.231.470</b>
<b>Aktiver</b>		<b>36.446.454</b>	<b>126.791.470</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		1.000	1.000
Overført resultat		5.955.970	65.521.554
Foreslået udbytte for regnskabsåret		17.000.000	0
<b>Egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>22.956.970</b>	<b>65.522.554</b>
Hensættelse til udskudt skat	6	0	3.341.831
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>3.341.831</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	46.737.694
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>46.737.694</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		730.491	721.904
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	15.036
Selskabsskat		11.973.125	9.786.393
Anden gæld		406.100	151.395
Periodeafgrænsningsposter		379.768	514.663
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>13.489.484</b>	<b>11.189.391</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>13.489.484</b>	<b>57.927.085</b>
<b>Passiver</b>		<b>36.446.454</b>	<b>126.791.470</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Ejerforhold	10		

# Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	DKK	DKK
<b>1 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser</b>		
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	0	1.876.930
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	0	177.479
Salg af ejendomme	-797.324	33.847.343
	<b>-797.324</b>	<b>35.901.752</b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	11.226	10.931
Andre finansielle indtægter	45.230	18.778
Vautakursgevinster	360.451	0
	<b>416.907</b>	<b>29.709</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	78.400
Andre finansielle omkostninger	514.085	1.515.908
Valutakurstab	0	4.401.408
	<b>514.085</b>	<b>5.995.716</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat i Sverige	9.635.716	10.190.003
Årets udskudte skat	-3.423.162	-2.758.076
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	260.618
	<b>6.212.554</b>	<b>7.692.545</b>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	66.350.832
Valutakursregulering	2.246.604
Afgang i årets løb	-68.597.436
Værdireguleringer 1. januar	12.209.168
Valutakursregulering	413.396
Årets tilbageførte værdireguleringer	-12.622.564
Værdireguleringer 31. december	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>0</b>

## 6 Hensættelse til udskudt skat

	2015	2014
	DKK	DKK
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelse	-31.747	-50.688
Afskrivninger på ejendomme	0	3.290.117
Periodiseringsfond	0	102.402
Overført til udskudt skatteaktiv	31.747	0
	<b>0</b>	<b>3.341.831</b>

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

### Udskudt skatteaktiv

Opgjort skatteaktiv	31.747	0
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>31.747</b>	<b>0</b>

# Noter til årsregnskabet

## 7 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført	Foreslået udbytte for regnskabs-	I alt
	DKK	DKK	året	DKK
Egenkapital 1. januar	1.000	65.526.059	0	65.527.059
Valutakursregulering	0	1.197.519	0	1.197.519
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-36.480.000	0	-36.480.000
Årets resultat	0	-24.287.608	17.000.000	-7.287.608
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>1.000</b>	<b>5.955.970</b>	<b>17.000.000</b>	<b>22.956.970</b>

## 8 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2015	2014
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	0	46.737.694
Langfristet del	0	46.737.694
Inden for 1 år	0	0
	<b>0</b>	<b>46.737.694</b>

## 9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	0	78.560.000
---	---	------------

# Noter til årsregnskabet

## 10 Ejerforhold

Følgende kommanditister er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabet:

EV Karlstad Ejendom Holding AB, Sverige ejer 100% af K/S Karlstad Bymidte.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for K/S Karlstad Bymidte for 2015 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 2015 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

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.

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

# Regnskabspraksis

## 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.

### 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.

### 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.



# Regnskabspraksis

## 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.