
K/S Karlstad Bymidte

Vesterbrogade 124 B, 1620 København V

Årsrapport for 2016

(regnskabsår 1/1 - 30/6)

CVR-nr. 28 70 42 91

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 7 /12 2016

Peder Holm
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 30. juni 6

Balance 30. juni 7

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 30. juni 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 7. december 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 - 30. juni 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 30. juni 2016 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 7. december 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 - 30. juni
Hjemstedskommune: København

Bestyrelse

Peder Næsborg, formand
Carl Richard Christensen
Peder Holm

Direktion

Peder Holm

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stormgade 50
Postboks 80
6701 Esbjerg

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et underskud på DKK 228.142, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på DKK 7.089.071.

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 skattemæssige udfordringer, selskabet havde i sidste regnskabsår.

Usædvanlige forhold

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

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 30. juni

	Note	2016 (6 mdr.) DKK	2015 (12 mdr.) DKK
Nettoomsætning		471.581	7.028.613
Andre driftsindtægter		27.175	150.284
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-104.073	-4.354.974
Andre eksterne omkostninger		-246.249	-3.004.475
Bruttoresultat før værdireguleringer		148.434	-180.552
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	1	0	-797.324
Bruttoresultat efter værdireguleringer		148.434	-977.876
Finansielle indtægter	2	233.967	416.907
Finansielle omkostninger	3	-537.666	-514.085
Resultat før skat		-155.265	-1.075.054
Skat af årets resultat	4	-72.877	-6.212.554
Årets resultat		-228.142	-7.287.608

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Betalt ekstraordinært udbytte	0	36.480.000
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	17.000.000
Overført resultat	-228.142	-60.767.608
	-228.142	-7.287.608

Balance 30. juni

	Note	2016 DKK	31-12-2015 DKK
Aktiver			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	133.384
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		68.828	773.770
Andre tilgodehavender		57.966	50.611
Udskudt skatteaktiv	5	0	31.747
Periodeafgrænsningsposter		4.559	2.719
Tilgodehavender		131.353	992.231
Likvide beholdninger		34.121.523	35.454.223
Omsætningsaktiver		34.252.876	36.446.454
Aktiver		34.252.876	36.446.454
Passiver			
Selskabskapital		1.000	1.000
Overført resultat		7.088.071	5.955.970
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	17.000.000
Egenkapital		7.089.071	22.956.970
Hensættelse til udskudt skat	5	1.403.411	0
Hensatte forpligtelser		1.403.411	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		341.666	730.491
Gæld til tilknyttede virksomheder		14.465.881	0
Selskabsskat		10.580.753	11.973.125
Anden gæld		372.094	406.100
Periodeafgrænsningsposter		0	379.768
Kortfristede gældsforpligtelser		25.760.394	13.489.484
Gældsforpligtelser		25.760.394	13.489.484
Passiver		34.252.876	36.446.454
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Nærtstående parter	7		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	1.000	5.955.970	17.000.000	22.956.970
Valutakursregulering	0	1.360.243	0	1.360.243
Betalt ordinært udbytte	0	0	-17.000.000	-17.000.000
Årets resultat	0	-228.142	0	-228.142
Egenkapital 30. juni	1.000	7.088.071	0	7.089.071

Noter til årsregnskabet

	2016 (6 mdr.) DKK	2015 (12 mdr.) DKK
1 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		
Salg af ejendomme	0	-797.324
	0	-797.324
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	1.032	11.226
Andre finansielle indtægter	11.051	45.230
Vautakursgevinster	221.884	360.451
	233.967	416.907
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	216.907	0
Andre finansielle omkostninger	320.759	514.085
	537.666	514.085
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat i Sverige	41.649	9.635.716
Årets udskudte skat	1.455.234	-3.423.162
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-1.424.006	0
	72.877	6.212.554

Noter til årsregnskabet

	2016	31-12-2015
	DKK	DKK
5 Hensættelse til udskudt skat		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelse	0	-31.747
Periodiseringsfond	1.403.411	0
Overført til udskudt skatteaktiv	0	31.747
	<u>1.403.411</u>	<u>0</u>

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

Udskudt skatteaktiv

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

6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Der er ikke sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser pr. 30. juni 2016.

7 Nærtstående parter

Ejerforhold

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

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

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

Navn	Hjemsted
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

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for K/S Karlstad Bymidte for 2016 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 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 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 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.

Regnskabspraksis

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.

Regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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.

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 investerings ejendomme.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.