



# **K/S Bromma, Sverige**

**c/o Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, Tronholmen 3, 2. sal, 8960  
Randers SØ**

**CVR-nr. 28 70 61 46**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. maj 2016.

---

**Henrik Fuglsang**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

## **Ledelsespåtegning**

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Bromma, Sverige.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers SØ, den 21. april 2016

### **Direktion**

Henrik Fuglsang  
Direktør

### **Bestyrelse**

Betina Hyttel  
Formand

Henrik Fuglsang

Henrik Poulsen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kommanditisterne i K/S Bromma, Sverige**

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Bromma, Sverige for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Randers SØ, den 21. april 2016

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 71 77 85

**B. Nygaard Pedersen**

statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	K/S Bromma, Sverige c/o Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Tronholmen 3, 2. sal 8960 Randers SØ
	CVR-nr.: 28 70 61 46
	Stiftet: 19. maj 2005
	Hjemsted: Randers
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Betina Hyttel, Formand Henrik Fuglsang Henrik Poulsen
<b>Direktion</b>	Henrik Fuglsang, Direktør
<b>Komplementar</b>	Komplementarselskabet Bromma, Sverige ApS
<b>Revisor</b>	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
<b>Bankforbindelser</b>	Handelsbanken (Sverige) Jyske Bank A/S (Danmark)

## **Ledelsesberetning**

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttotab udgør -120 t.kr. mod 104 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat udgør -210 t.kr. mod 325 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for K/S Bromma, Sverige er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

### 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, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen består af indtægter ved udlejning af ejendomme. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og tab på debitorer.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## **Balancen**

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Dagsværdi er opgjort ved en individuel måling på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi. Diskonteringsfaktoren er fastsat på baggrund af de diskonteringsfaktorer, som anvendes i udbudsmateriale på sammenlignelige ejendomme i nærområdet.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-120.032</b>	<b>103.981</b>
Finansielle indtægter	64.854	257.752
Finansielle omkostninger	<u>-154.993</u>	<u>-36.618</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-210.171</u></b>	<b><u>325.115</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	325.115
Disponeret fra overført resultat	<u>-210.171</u>	<u>0</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>-210.171</u></b>	<b><u>325.115</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
1	Investeringsejendomme	<u>300.000</u>	<u>0</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>300.000</u>	<u>0</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>300.000</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	3.473	0
	Andre tilgodehavender	0	810.294
2	Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	<u>85.687</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>89.160</u>	<u>810.294</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.375.019</u>	<u>658.586</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.464.179</u></b>	<b><u>1.468.880</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>1.764.179</u></b>	<b><u>1.468.880</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Egenkapital</b>			
3	Virksomhedskapital	8.659.350	8.659.350
4	Overført resultat	-12.413.451	-12.203.280
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-3.754.101</b>	<b>-3.543.930</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Mellemregning med komplementarselskabet	61.903	139.076
	Anden gæld	5.456.377	4.873.734
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.518.280	5.012.810
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.518.280</b>	<b>5.012.810</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>1.764.179</b>	<b>1.468.880</b>
<b>5</b>	<b>Eventualposter</b>		

## Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Tilgang i årets løb	300.000	0
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<b><u>300.000</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b><u>300.000</u></b>	<b><u>0</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

## 2. Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Kategori	Rentefod	Løbetid	Restløbetid	Nedskrivning	Tilbagebetalte beløb i regnskabsåret	Tilgodehavende i alt 31. december 2015
Kommanditister	0%	0 mdr.	0 mdr.	0	0	85.687

## 3. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2015	8.659.350	8.659.350
	<b><u>8.659.350</u></b>	<b><u>8.659.350</u></b>

Selskabets stamkapital udgør SEK 10.500.00 opdelt i 1.000 kommanditandel á SEK 10.500.

## 4. Overført resultat

Overført resultat 1. januar 2015	-12.203.280	-12.528.395
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-210.171</u>	<u>325.115</u>
	<b><u>-12.413.451</u></b>	<b><u>-12.203.280</u></b>

## 5. Eventualposter

### Eventualaktiver

Kommanditselskabet har modtaget en leje garanti for uudlejede lokaler frem til udgangen af 2014. Ejendommen i Bromma er solgt 1. marts 2013. Det er ledelsens opfattelse, at leje garantien fortsætter til udløb. Stiller af garantien mener ikke, at garantien er gældende efter salget. Der er således ikke afregnet garanti ydelser for perioden 1. juli 2013 til 31. december 2014. Det månedlige garantibeløb udgør t.SEK 106. Der verserer en konflikt herom, som først forventes afgjort i sommeren 2016.