

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 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. april 2017.

Henrik Fuglsang
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers SØ, den 31. marts 2017

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 2016 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 revisors Etiske 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 31. marts 2017

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

B. Nygaard Pedersen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	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
Bestyrelse	Betina Hyttel, Formand Henrik Fuglsang Henrik Poulsen
Revisor	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Bankforbindelser	Handelsbanken (Sverige) Jyske Bank (Danmark)

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 578 t.kr. mod -120 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 719 t.kr. mod -210 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for 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, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelses opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, m.m.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. 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 nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttofortjeneste	578.076	-120.032
Andre finansielle indtægter	193.014	64.854
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-52.536</u>	<u>-154.993</u>
Resultat før skat	718.554	-210.171
Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat	<u>718.554</u>	<u>-210.171</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	718.554	0
Disponeret fra overført resultat	<u>0</u>	<u>-210.171</u>
Disponeret i alt	<u>718.554</u>	<u>-210.171</u>

Balance 31. december

Aktiver	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>		
Anlægsaktiver		
1 Investeringsejendomme	<u>302.030</u>	<u>300.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>302.030</u>	<u>300.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>302.030</u>	<u>300.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	3.473
2 Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	<u>85.687</u>	<u>85.687</u>
Tilgodehavender i alt	<u>85.687</u>	<u>89.160</u>
Likvide beholdninger	<u>1.028.786</u>	<u>1.375.019</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.114.473</u>	<u>1.464.179</u>
Aktiver i alt	<u>1.416.503</u>	<u>1.764.179</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	8.659.350	8.659.350
4	Overført resultat	<u>-11.694.897</u>	<u>-12.413.451</u>
	Egenkapital i alt	<u>-3.035.547</u>	<u>-3.754.101</u>
Gældsforpligtelser			
	Mellemregning med komplementarselskabet	58.753	61.903
	Anden gæld	<u>4.393.297</u>	<u>5.456.377</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.452.050</u>	<u>5.518.280</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>4.452.050</u>	<u>5.518.280</u>
	Passiver i alt	<u>1.416.503</u>	<u>1.764.179</u>

5 Eventualposter

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2016	300.000	0
Tilgang i årets løb	<u>2.030</u>	<u>300.000</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>302.030</u>	<u>300.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>302.030</u>	<u>300.000</u>

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 2016
Kommanditister	0%	0 mdr.	0 mdr.	0	0	85.687

3. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2016	<u>8.659.350</u>	<u>8.659.350</u>
	<u>8.659.350</u>	<u>8.659.350</u>

4. Overført resultat

Overført resultat 1. januar 2016	-12.413.451	-12.203.280
Årets overførte overskud eller underskud	<u>718.554</u>	<u>-210.171</u>
	<u>-11.694.897</u>	<u>-12.413.451</u>

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. Sagens udfald er uvist.