

Årsredovisning

för

KB Svarta Diamanten

916835-4398

Räkenskapsåret

2016

dk
011
JK

Delägarna för KB Svarta Diamanten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Förvaltningsberättelse

Ägarförhållanden

Komplementär i företaget är från och med 2016 09 09 Fragerus Fastigheter AB, org nr 556552-5515, efter fusion med dotterföretaget Fragerus Väst AB, org nr 556425-6567. Fragerus Fastigheter AB är koncernens moderföretag. Företagen har sitt säte i Göteborg.

Information om verksamheten

Företaget äger fastigheten Fanan 55 belägen i Halmstad. Fastigheten omfattar 1 980 kvm mark och har en uthyrningsbar yta om 1 975 kvm. Vid årsskiftet var 0 (845) kvm outhyrt.

Tidigare hyresgäst har avflyttat under året och kontrakt har skrivits med två nya hyresgäster, varefter samtliga ytor är uthyrda.

Under året har 6 994 tkr investerats i ombyggnad av lokaler, varav 1 271 tkr aktiverats som byggnad, 3 133 tkr aktiverats som byggnadsinventarier och 2 590 tkr kostnadsförts.

Förvaltningsarvoden till annat företag i koncernen har utgått med 345 tkr (348 tkr).

Företaget har ingen anställd personal. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

Flerårsöversikt Kkr	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 735	1 785	1 787	2 167	2 302
Resultat efter finansiella poster	295	358	317	226	29
Balansomslutning	29 373	23 623	23 928	24 244	24 917
Soliditet (%)	48	59	58	56	53

För definitioner av nyckeltal, se Noter.

Förändring av eget kapital Kkr	Ingående belopp	Insättning/ uttag	Årets resultat	Utgående belopp
Komplementär:				
Fragerus Fastigheter AB	0	14 008	-832	13 176
Fragerus Väst AB	14 008	-14 008	0	0
Kommanditdelägare:				
Barett Konsult i Göteborg AB	0	0	0	0
INKO AB	0	0	0	0
	14 008	0	-832	13 176

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

dt A
SM
ga

Resultaträkning		2016-01-01	2015-01-01
Kkr	Not	-2016-12-31	-2015-12-31
Hysesintäkter		1 735	1 785
Övriga rörelseintäkter	1	2 545	180
Fastighetskostnader	2	-3 685	-1 271
Bruttoresultat		595	694
Administrationskostnader		-214	-217
Övriga rörelsekostnader		-20	0
Rörelseresultat		361	477
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	3	14	17
Räntekostnader	4	-154	-167
Resultat efter finansiella poster		221	327
Bokslutsdispositioner			
Förändring av avskrivningar utöver plan		-1 053	0
Årets resultat		-832	327

dt
SW
gn

KB Svarta Diamanten
916835-4398

3(6)

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Kkr			
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	5		
Byggnader och mark	6	24 007	23 048
Byggnadsinventarier	7	3 559	500
		27 566	23 548
Summa anläggningstillgångar		27 566	23 548
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 306	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		501	75
Summa omsättningstillgångar		1 807	75
Summa tillgångar		29 373	23 623
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Eget kapital vid årets början		14 008	13 680
Årets resultat		-832	327
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		13 176	14 007
Obeskattade reserver			
Ackumulerade avskrivningar utöver plan		1 053	0
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		0	8 504
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 960	94
Skulder till koncernföretag		12 112	409
Aktuella skatteskulder		0	9
Övriga skulder		0	63
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		72	537
		15 144	1 112
Summa eget kapital och skulder		29 373	23 623

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Noter Kkr

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%) Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutningen.

1 Övriga rörelseintäkter	2016	2015
Ersättning för förtida inlösen av hyreskontrakt	2 543	0
Övriga fakturerade kostnader	2	180
	2 545	180
2 Fastighetskostnader	2016	2015
Drift	-386	-382
Reparation och underhåll	-2 623	-376
Övriga fastighetskostnader	-129	0
Fastighetsskatt	-160	-170
Avskrivningar	-387	-344
	-3 685	-1 271
I kostnader för reparation och underhåll ingår ombyggnad av lokaler med 2 590 tkr.		
3 Ränteintäkter	2016	2015
Ränteintäkter koncernföretag	14	17
4 Räntekostnader	2016	2015
Räntekostnader koncernföretag	-154	-167

dt 7
ju
gn

5 Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningarna görs systematiskt över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar skriv av med följande procentsatser

Byggnader	1 %
Markanläggningar	5 %
Byggnadsinventarier	5 %

Skattemässigt görs maximala värdeminskningsskattavdrag på fastigheterna. Skattemässigt restvärde understiger planenligt restvärde med 3 819 tkr (3 562 tkr).

6 Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
Byggnader		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	25 764	25 764
Årets anskaffningar	1 271	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 035	25 764
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 562	-3 304
Årets avskrivningar	-258	-258
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 819	-3 562
Utgående redovisat värde byggnader	23 216	22 202
Mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	489	489
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden och	489	489
Markanläggningar		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 100	1 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 100	1 100
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-743	-688
Årets avskrivningar	-55	-55
Utgående ackumulerade avskrivningar	-798	-743
Utgående redovisat värde markanläggningar	302	357
Utgående redovisat värde	24 007	23 048
Taxeringsvärden byggnader	14 000	15 326
Taxeringsvärden mark	2 014	1 659
	16 014	16 985

de r
AL SW
JPW

KB Svarta Diamanten
916835-4398

6(6)

7 Byggnadsinventarier	2016-12-31	2015-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	625	625
Årets anskaffningar	3 133	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 758	625
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-125	-94
Årets avskrivningar	-74	-31
Utgående ackumulerade avskrivningar	-199	-125
Utgående redovisat värde	3 559	500


8 Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
För skulder till koncernföretag		
Fastighetsinteckningar	26 180	26 180

Företaget har pantsatt fastighetsinteckningarna för moderföretagets åtaganden gentemot sin huvudkreditgivare. Pantsättningen har upphört efter räkenskapsårets utgång.

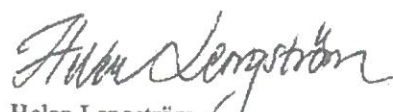
Göteborg den 21 mars 2017

Fragerus Fastigheter AB


Göran Christiansson


Hans Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 mars 2017.


Helen Lengström
Auktoriserad revisor

su
su



Sporrang & Eriksson

REVISIONSBYRÅ AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsmännen i Kommanditbolag Svarta Diamanten

Org.nr. 916835-4398

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt årsredovisningen för Kommanditbolag Svarta Diamanten för år 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kommanditbolag Svarta Diamantens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till bolaget enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Företagsledningens ansvar

Det är företagsledningen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Företagsledningen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar företagsledningen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen

kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i företagsledningens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att företagsledningen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana handlingar eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida handlingar eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

su
H. J. J.



Sporröng & Eriksson

REVISIONSBYRÅ AB

Jag måste informera företagsledningen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av företagsledningens förvaltning för Kommanditbolag Svarta Diamanten för år 2016.

Enligt min uppfattning finns inget att anmärka.

Grund för uttalande

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till bolaget enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Företagsledningens ansvar

Det är företagsledningens som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om handelsbolag och enkla bolag och bolagsavtalet.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon i företagsledningen i något väsentligt avseende företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande.

Kalmar den 24 mars 2017

Helen Lengström
Auktoriserad revisör