

K/S Bolandsgatan 17 B, Uppsala

c/o InvestorService
Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2013

(12. regnskabsår)

CVR nr. 26 44 46 59

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den / 2014

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance pr. 31. december 2013 - Aktiver	11
Balance pr. 31. december 2013 - Passiver	12
Noter til årsrapporten	13- 16

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2013 for K/S Bolandsgatan 17 B, Uppsala.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultatet.

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

Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. april 2014

I bestyrelsen:

Per Kristian Møller Andersen (formand)

Edib Ludvig Medjedovic Hansen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Bolandsgatan 17 B, Uppsala

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Bolandsgatan 17 B, Uppsala for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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, at 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, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på ledelsesberetningen og note 1, hvoraf fremgår, at selskabets 1. prioritetslån forfalder til indfrielse i 2014. Det er således for indeværende usikkert, om der opnås tilsagn om fornyet 1. prioritetsfinansiering. Ledelsen og administrator forhandler i øjeblikket med långivere og forventer på baggrund heraf, at der opnås tilstrækkelig finansiering til at kunne fortsætte driften i 2014, og aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift. Vi er enige i ledelsens beskrivelse heraf og den regnskabsmæssige behandling.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER (fortsat)

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

København, den 7. april 2014

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

Henrik Reedt

Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Bolandsgatan 17 B, Uppsala c/o InvestorService Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 26 44 46 59
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2013 - 31. december 2013
Komplementar	Bolandsgatan 17 B, 2003 ApS
Bestyrelse	Per Kristian Møller Andersen (formand) Edib Ludvig Medjedovic Hansen
Selskabsadm.	InvestorService A/S Amaliegade 27 1256 København K
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Gyngemose Parkvej 50 2860 Søborg

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Resultat for regnskabsåret 2013

Selskabets resultat før dagsværdiregulering og finansiering udgør t.dkk 3.788.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en omkostning på t.dkk -3.014.

Årets resultat før værdireguleringer udviser et overskud på t.dkk 1.778.

Årets resultat efter værdireguleringer udviser et underskud på t.dkk 1.235.

Egenkapital pr. 31. december 2013

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2013 udgør t.dkk 21.820.

Selskabets finansiering

Lån hos HSH Nordbank udløber i 2014. Der arbejdes i øjeblikket på at opnå finansiering i et andet pengeinstitut, og det er ledelsens forventning at dette falder på plads i løbet af 2014, jf. omtale i note 1. Gælden er derfor præsenteret som kortfristet gæld i 2013.

Lejesituation

Selskabets investeringsejendom har i 2013 været udlejet til lejerne Jula og Jysk.

Jula har opsagt lejemålet til fraflytning 31/3 2014. Dette lejemål bliver delvis overtaget af Jysk pr. 1/7 2014.

Pr. 1/9 2014 er der indgået kontrakt med en ny lejer i de lokaler, som Jysk har fraflyttet.

For det resterende areal, er ledelsen p.t. i dialog med interesserede lejere om vilkår for ny lejekontrakt.

Omkostninger til udbedring af tagskade

Der er i perioden 2010 - 2013 foretaget udbedring af en tagskade. En del af omkostningerne hertil er dækket af selskabets ejendomsforsikring. Den resterende del af omkostningerne er driftsført i årsregnskabet. Der er i 2013 indgået aftale med udførende entreprenør om nedslag i prisen for det udførte arbejde, og sagen er hermed afsluttet. I 2013 har der været tilbageførsel vedr. tidligere års omkostninger.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår i forlængelse af resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Bolandsgatan 17 B, Uppsala for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedsagen som følger:

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 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.

Mellemværender i udenlandsk valuta

Balanceposter og mellemværender i udenlandsk valuta (SEK) optages til statusdagens kurs (SEK 83,56). Driftsposter i udenlandsk valuta optages til årets gennemsnitskurs (SEK 86,24). Valutakursregulering medtages i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet artopdelt med de tilpasninger som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som periodiseret leje.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikring og vedligeholdelse, i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af lejer.

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

Finansiering

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt kursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger samt kurstab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages som udgangspunkt ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

Selskabets aktiviteter i Sverige anses som et selvstændigt skattesubjekt, der beskattes i Sverige, såfremt der er positiv skattepligtig indkomst. Beregnet skat heraf, samt regulering af skatter for tidligere år, driftsføres dog i kommanditselskabets årsrapport.

BALANCEN

Anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Efterfølgende målinger foretages til dagsværdi.

Dagsværdien beregnes på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmetode (nettoleje), hvor afkastet er fastsat af ledelsen på baggrund af statistikker og i øvrigt i samarbejde med rådgivere i ejendomsbranchen.

Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Gældsforpligtelser

De med investeringsejendommen forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi. Dagsværdien beregnes som nominal restgæld tillagt den tilbagediskonterede sum af forskelsrenter i fastrenteperioden. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedsrenten på statusdagen og renten for fastrenteperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2013 - 31. december 2013

	Note	2013 dkk	2012 dkk
Lejeindtægter		4.009.218	3.912.023
Driftsomkostninger	2	265.053	-2.088.224
Nettoleje		4.274.271	1.823.799
Administrationsomkostninger	3	-486.216	-313.480
Resultat før finansielle poster		3.788.055	1.510.319
Finansielle indtægter	4	4.541	32.059
Finansielle omkostninger	5	-2.014.249	-2.259.224
Resultat før værdireguleringer		1.778.347	-716.846
Værdireguleringer	6	-3.013.801	2.982.869
ÅRETS RESULTAT		-1.235.454	2.266.023
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-1.235.454	2.266.023
		-1.235.454	2.266.023

BALANCE PR. 31. december 2013

AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>31.12.2013</u> dkk	<u>31.12.2012</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	7	50.395.000	55.421.000
Materielle anlægsaktiver i alt		50.395.000	55.421.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT		50.395.000	55.421.000
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	8	78.800	999.245
Tilgodehavender i alt		78.800	999.245
Likvide beholdninger		120.821	916.708
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		199.621	1.915.953
AKTIVER I ALT		50.594.621	57.336.953

BALANCE PR. 31. december 2013

PASSIVER

	Note	31.12.2013 dkk	31.12.2012 dkk
Egenkapital			
Kommanditkapitalen udgør kr. 19.200.000.			
Kontant andel af kommanditkapital		3.772.994	3.072.994
Overført resultat		18.047.324	19.282.778
EGENKAPITAL I ALT	9	21.820.318	22.355.772
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, HSH Nordbank	10	0	0
Prioritetsgæld, Jyske Bank	11	5.047.860	6.098.057
Langfristede gældsforpligtelser i alt		5.047.860	6.098.057
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, HSH Nordbank	10	20.639.320	23.153.098
Prioritetsgæld, Jyske Bank	11	799.669	712.805
Bankgæld, kassekredit med maks. SEK 2.700.000		1.271.509	1.576.612
Leverandørgæld		0	1.571.547
Anden gæld	12	1.015.945	1.334.117
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		0	534.945
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		23.726.443	28.883.124
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		28.774.303	34.981.181
PASSIVER I ALT		50.594.621	57.336.953
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	13		

NOTER

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommens omkostninger. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer, indhentede statistikker eller med assistance fra uafhængig valuar.

Selskabets finansiering

Selskabets 1. prioritetslån forfalder til indfrielse i 2014. Det er således for indeværende usikkert, om der opnås tilsagn om fornyet 1. prioritetsfinansiering. Ledelsen og administrator forhandler i øjeblikket med långivere og forventer på baggrund heraf, at der opnås tilstrækkelig finansiering til at kunne fortsætte driften i 2014, og aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	dkk	dkk
2 Driftsomkostninger		
Vedligeholdelse af ejendom	74.196	25.924
Andel af fællesomkostninger	-258.008	0
Udbedring af tagskade	-210.393	1.798.948
Ejendomsadministration	60.971	65.609
Konsulenthonorarer	17.343	168.880
Bygningsforsikring	20.575	20.805
Gebyrer m.v.	30.263	8.058
	<u>-265.053</u>	<u>2.088.224</u>
Driftsomkostninger i alt		
3 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministration	173.924	167.070
Advokathonorar	36.751	68.218
Revisor, Danmark	21.000	21.000
Revisor, Sverige	24.406	21.388
Regnskabsudarbejdelse	2.500	0
Konsulenthonorar	135.287	0
Bestyrelshonorar	40.000	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	4.212	4.795
Møde- og rejseomkostninger	32.855	18.721
Gruppelivsforsikring	13.440	12.288
Diverse omkostninger	1.841	0
	<u>486.216</u>	<u>313.480</u>
Administrationsomkostninger i alt		
4 Finansielle indtægter		
Renter, bank	3.514	25.212
Renter, debitorer	987	3.645
Renter, investorer	39	0
Renter, øvrige	1	0
Kursgevinst, valuta	0	3.202
	<u>4.541</u>	<u>32.059</u>
Finansielle indtægter i alt		

NOTER

	2013	2012
	dkk	dkk
5 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, HSH Nordbank	1.356.723	1.464.929
Renter, prioritetsgæld, Jyske Bank	556.864	635.482
Renter, komplementarselskab	9.120	8.874
Ej fradragsberettigede renter	11.667	8.170
Renter, øvrige	46	8.822
Kurstab, valuta	79.829	132.947
	2.014.249	2.259.224
6 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	-2.939.562	1.334.720
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 7	-2.086.438	2.365.280
Kursregulering prioritetsgæld, renterelateret jf. note 10	670.978	567.256
Kursregulering prioritetsgæld, kursrelateret jf. note 10	940.580	-973.004
Kursregulering prioritetsgæld, kursrelateret jf. note 11	292.410	-260.767
Urealiserede kursgevister og -tab på andre poster	108.231	-50.616
	-3.013.801	2.982.869
7 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	37.449.587	37.449.587
Årets til- / afgang	0	0
	37.449.587	37.449.587
Anskaffelsessum, ultimo	37.449.587	37.449.587
	45.809.762	45.809.762
Anskaffelsessum, ultimo, SEK	45.809.762	45.809.762
Regulering til dagsværdi, primo	17.971.413	14.271.413
Årets regulering, afkastrelateret	-2.939.562	1.334.720
Årets regulering, kursrelateret	-2.086.438	2.365.280
	12.945.413	17.971.413
Regulering til dagsværdi, ultimo	12.945.413	17.971.413
	50.395.000	55.421.000
Dagsværdi, ultimo	50.395.000	55.421.000
	60.309.957	63.599.954
Dagsværdi, ultimo, SEK	60.309.957	63.599.954
	7,25%	7,00%
Afkastkrav	7,25%	7,00%
8 Tilgodehavender		
Tilgodehavende investorindskud	100	0
Fælles- og varmeregnskab	53.585	156.852
Forudbetalte omkostninger	0	18.510
Tilgodehavende moms Danmark	25.115	49.322
Tilgodehavende moms Sverige	0	50.733
Tilgodehavende forsikringserstatning	0	723.741
Skattekonto Sverige	0	87
	78.800	999.245
Tilgodehavender i alt	78.800	999.245

NOTER

	2013	2012
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
9 Egenkapital		
Den hertil svarende stamkapital udgør:		
192 kommanditanparter á kr. 100.000, ultimo	19.200.000	19.200.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
192 kommanditanparter á kr. 16.005, primo	3.072.994	3.072.994
Ændring i året	700.000	0
	<hr/>	<hr/>
192 kommanditanparter á kr. 19.651, ultimo	3.772.994	3.072.994
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	15.427.006	16.127.006
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	80.349	83.995
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	19.282.778	17.016.755
Overført af årets resultat	-1.235.454	2.266.023
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	18.047.324	19.282.778
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	21.820.318	22.355.772
	<hr/>	<hr/>
10 Prioritetsgæld, HSH Nordbank		
Prioritetsgæld, anskaffelsessum, DKK	20.258.940	21.161.160
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, SEK	24.700.000	25.800.000
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering primo	1.991.938	1.586.190
Årets værdiregulering, renterelateret	-670.978	-567.256
Årets værdiregulering, kursrelateret	-940.580	973.004
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering ultimo	380.380	1.991.938
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo, DKK	20.639.320	23.153.098
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, dagsværdi, SEK	24.700.000	26.570.000
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del, i alt	0	0
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	20.639.320	23.153.098
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2013	2012
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
11 Prioritetsgæld, Jyske Bank		
Prioritetsgæld, anskaffelsessum, DKK	5.739.760	6.410.683
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, SEK	6.998.000	7.816.000
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering primo	400.179	139.412
Årets værdiregulering, kursrelateret	-292.410	260.767
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering ultimo	107.769	400.179
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo, DKK	5.847.529	6.810.862
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, dagsværdi, SEK	6.998.000	7.816.000
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	1.176.525	3.778.390
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	3.871.335	2.319.667
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del, i alt	5.047.860	6.098.057
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	799.669	712.805
	<hr/>	<hr/>
12 Anden gæld		
Mellemregning med Bolandsgatan 17 B, 2003 ApS	130.725	127.195
Skyldige renter	207.023	319.402
Skyldig moms, Sverige	150.000	0
Skattekonto, Sverige	1.267	0
Skyldig ejendomsskat	386.070	794.717
Skyldige omkostninger	140.860	92.803
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	1.015.945	1.334.117
	<hr/>	<hr/>
13 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		

Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 50.395, likvide beholdninger, huslejeindtægter samt den ikke indbetalte andel af kommanditkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

Andre forpligtelser

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapport og noter.