

## **K/S Bolandsgatan 17 B, Uppsala**

c/o InvestorService  
Amaliegade 27  
1256 København K

### **Årsrapport for 2016**

(15. regnskabsår)

CVR nr. 26 44 46 59

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 15. maj 2017

---

Wing Phung

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	Side
Ledespåtegning	3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance pr. 31. december 2016 - Aktiver	9
Balance pr. 31. december 2016 - Passiver	10
Noter til årsrapporten	11 - 14

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2016 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.

Det er bestyrelsens opfattelse, at selskabet stadigvæk opfylder betingelserne for at kunne fravælge revision. Det indstilles derfor til generalforsamlingen, at revisionen for år 2017 fravælges.

København, den 15. maj 2017

I bestyrelsen:

---

Per Kristian Møller Andersen (formand)

---

Edib Ludvig Medjedovic Hansen

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	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 2016 - 31. december 2016
<b>Komplementar</b>	Bolandsgatan 17 B, 2003 ApS
<b>Bestyrelse</b>	Per Kristian Møller Andersen (formand) Edib Ludvig Medjedovic Hansen
<b>Selskabsadm.</b>	InvestorService A/S Amaliegade 27 1256 København K

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktivitet**

Efter salg af investeringsejendommen i 2015, har selskabet ingen aktivitet.

Selskabets forventes likvideret solvent i løbet af 2017 eller primo 2018.

### **Resultat for regnskabsåret 2016**

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk -558.

### **Egenkapital pr. 31. december 2016**

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2016 udgør t.dkk 439.

### **Hændelser efter regnskabsårets udløb**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Generelt

Årsrapporten for K/S Bolandsgatan 17 B, Uppsala for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Som følge af ændring af årsregnskabsloven har selskabet ændret regnskabspraksis for måling af finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme. Disse finansielle forpligtelser blev tidligere målt til dagsværdi, men bliver nu målt til amortiseret kostpris.

Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal for 2015. Ændringen har påvirket resultatet for 2015 med t.dkk 0, og den samlede effekt på egenkapitalen pr. 31/12 2015 har været t.dkk 0.

Årsrapporten er bortset fra ovennævnte 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

Transaktioner i fremmed valuta - herunder lejeindtægterne - omregnes med anvendelse af dagskurs.

Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta måles til statusdagens kurs på SEK 77,83 (81,22 pr. 31/12 2015).

Såvel realiserede som urealiserede kursgevinster/-tab føres 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

### 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.

### 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.

Dagsværdien for investeringsejendom er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for et normalår sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i vurderet normalår. Der er i det vurderede normalår taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger og vedligeholdelse. Driftsresultatet af normalåret divideres med det skønnede afkastkrav, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

### Tilgodehavender

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

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

**RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2016 - 31. december 2016**

	<u>Note</u>	<u>2016 dkk</u>	<u>2015 dkk</u>
Lejeindtægter		0	2.617.872
Driftsomkostninger	1	<u>-121.126</u>	<u>-922.425</u>
<b>Nettoleje</b>		<b>-121.126</b>	<b>1.695.447</b>
Administrationsomkostninger	2	<u>-211.494</u>	<u>-1.605.436</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-332.620</b>	<b>90.011</b>
Finansielle indtægter	3	47.359	413
Finansielle omkostninger	4	<u>-272.528</u>	<u>-2.106.337</u>
<b>Resultat før værdireguleringer</b>		<b>-557.789</b>	<b>-2.015.913</b>
Værdireguleringer	5	<u>0</u>	<u>2.860.100</u>
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>-557.789</b>	<b>844.187</b>
Skat af årets resultat	6	<u>1</u>	<u>-5.140.222</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u><u>-557.788</u></u></b>	<b><u><u>-4.296.035</u></u></b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-557.788</u>	<u>-4.296.035</u>
		<b><u><u>-557.788</u></u></b>	<b><u><u>-4.296.035</u></u></b>

**BALANCE PR. 31. december 2016****AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2016</u> dkk	<u>31.12.2015</u> dkk
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendom	7	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender	8	<u>94.413</u>	<u>479.631</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u>94.413</u>	<u>479.631</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>544.702</u>	<u>8.939.035</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<u>639.115</u>	<u>9.418.666</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u>639.115</u>	<u>9.418.666</u>

**BALANCE PR. 31. december 2016****PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2016</u> dkk	<u>31.12.2015</u> dkk
<b>Egenkapital</b>			
Stamkapitalen udgør kr. 19.200.000.			
Kontant andel af stamkapital	9	0	0
Overført resultat	9	439.070	996.858
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>439.070</b>	<b>996.858</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, Handelsbanken	10	0	0
Anden gæld	11	200.045	8.421.808
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>200.045</b>	<b>8.421.808</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>200.045</b>	<b>8.421.808</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>639.115</b>	<b>9.418.666</b>
Personaleforhold	12		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	13		

## NOTER

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>1 Driftsomkostninger</b>		
Andel af fællesomkostninger	88.555	318.100
Ejendomsadministration	34.479	66.950
Bygningsforsikring	-1.908	22.631
Istandsættelse lejemål	0	514.744
	<hr/>	<hr/>
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<b>121.126</b>	<b>922.425</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>2 Administrationsomkostninger</b>		
Selskabsadministration	184.413	179.915
Revisor, Danmark	0	21.000
Revisor, Sverige	15.557	30.529
Regnskabsudarbejdelse	2.500	2.500
Advokathonorar vedr. salg af ejendom	0	108.796
Mæglerhonorar vedr. salg af ejendom	0	1.106.694
Konsulenthonorar	0	26.908
Bestyrelseshonorar	0	100.000
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Møde- og rejseomkostninger	771	10.084
Gruppelivsforsikring	0	1.248
Diverse omkostninger	5.034	14.543
	<hr/>	<hr/>
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>211.494</b>	<b>1.605.436</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renter, øvrige	8.099	413
Kursgevinst, valuta	39.260	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>47.359</b>	<b>413</b>
	<hr/>	<hr/>

## NOTER

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, prioritetsgæld, Handelsbanken	0	1.084.164
Renter, kassekredit, Handelsbanken	0	50.448
Renter, komplementarselskab	9.800	9.565
Renter, ej fradragsberettigede renter	4.817	0
Renter, bank	29	389
Renter, øvrige	45	5.181
Låneomkostninger	257.837	0
Kurstab, valuta	0	956.590
	<hr/>	<hr/>
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>272.528</b>	<b>2.106.337</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>5 Værdireguleringer</b>		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	0	2.460.106
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 7	0	716.194
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret jf. note 10	0	-316.200
	<hr/>	<hr/>
<b>Værdireguleringer i alt</b>	<b>0</b>	<b>2.860.100</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>6 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets skattepligtige indkomst, filial Sverige	0	5.140.222
Regulering af skat vedrørende tidligere år, filial Sverige	-1	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>-1</b>	<b>5.140.222</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>7 Investeringsejendom</b>		
Anskaffelsessum, primo	0	38.401.012
Årets til- / afgang	0	-38.401.012
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo, SEK	0	0
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	0	12.685.988
Årets regulering, afkastrelateret	0	2.460.106
Årets regulering, kursrelateret	0	716.194
Årets afgang	0	-15.862.288
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<hr/>	<hr/>

**NOTER**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>8 Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende lejere	0	43.880
Fælles- og varmeregnskab	71.151	256.643
Tilgodehavende moms Danmark	23.052	162.833
Skattekonto, Sverige	210	5.350
Forudbetalte omkostninger	0	10.925
	<hr/>	<hr/>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>94.413</b>	<b>479.631</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>9 Egenkapital</b>		
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. 0, primo	0	4.872.994
Ændring i året	0	-17.207.316
Overført til overført resultat	0	12.334.322
	<hr/>	<hr/>
192 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat, primo	996.858	17.627.215
Overført af årets resultat	-557.788	-4.296.035
Overført fra stamkapital	0	-12.334.322
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	439.070	996.858
	<hr/>	<hr/>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>439.070</b>	<b>996.858</b>
	<hr/>	<hr/>

**NOTER**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>10 Prioritetsgæld, Handelsbanken</b>		
Prioritetsgæld, anskaffelsessum, DKK	0	0
Prioritetsgæld, nominelt, SEK	0	0
Kursregulering, primo	0	-316.200
Årets kursregulering, kursrelateret	0	316.200
Kursregulering, ultimo	0	0
<b>Kursværdi, ultimo, DKK</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>11 Anden gæld</b>		
Mellemregning med Bolandsgatan 17 B, 2003 ApS	140.476	137.101
Skyldig til investor	0	2.150.915
Skyldig moms, Sverige	45.083	18.204
Skyldig skat vedr. svensk filial	0	5.140.222
Skyldig ejendomsskat	0	788.104
Skyldige omkostninger	14.486	187.262
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>200.045</b>	<b>8.421.808</b>
<b>12 Personaleforhold</b>		
Der har ikke været ansatte i årets løb.		
<b>13 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser</b>		
<b>Andre forpligtelser</b>		
Ingen.		