

K/S Bolandsgatan 17 B, Uppsala

c/o InvestorService
Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2014

(13. regnskabsår)

CVR nr. 26 44 46 59

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den / 2015

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december 2014 - Aktiver	10
Balance pr. 31. december 2014 - Passiver	11
Noter til årsrapporten	12 - 16

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2014 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 4. maj 2015

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 2014 - 31. december 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 4. maj 2015

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

Henrik Reedtz
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 2014 - 31. december 2014
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 Osvald Helmuths Vej 4 2000 Frederiksberg

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Resultat for regnskabsåret 2014

Selskabets resultat før dagsværdiregulering og finansiering udgør t.dkk -150.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 545.

Årets resultat før værdireguleringer udviser et underskud på t.dkk -965.

Årets resultat efter værdireguleringer udviser et underskud på t.dkk 420.

Egenkapital pr. 31. december 2014

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2014 udgør t.dkk 22.500.

Selskabets finansiering

Selskabet har refinansieret både 1. og 2. prioritetslånet til et samlet serielån i Handelsbanken med tilsagn indtil det er indfriet.

Lejesituation

Der er i året indgået nye lejeaftaler med Jysk, Foeningen Hjälp til Behövande og Sängjätten indtil henholdsvis 2024, 2024 og 2020

Usikkerhed ved indregning og måling

Med hensyn til usikkerhed ved indregning og måling af selskabets aktiver henvises til note 1 i årsregnskabet.

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 2014 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

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

Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta måles til statusdagens kurs på SEK 78,56 (83,56 pr. 31/12 2013).

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.

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 2014 - 31. december 2014

	Note	2014 dkk	2013 dkk
Lejeindtægter		2.693.227	4.009.218
Driftsomkostninger	2	-1.578.149	265.053
Nettoleje		1.115.078	4.274.271
Administrationsomkostninger	3	-1.264.652	-486.216
Resultat før finansielle poster		-149.574	3.788.055
Finansielle indtægter	4	763.263	4.541
Finansielle omkostninger	5	-1.578.722	-2.014.249
Resultat før værdireguleringer		-965.033	1.778.347
Værdireguleringer	6	544.924	-3.013.801
ÅRETS RESULTAT		-420.109	-1.235.454
 Resultatdisponering			
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-420.109	-1.235.454
		-420.109	-1.235.454

BALANCE PR. 31. december 2014

AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>31.12.2014</u> dkk	<u>31.12.2013</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendom	7	51.087.000	50.395.000
Materielle anlægsaktiver i alt		51.087.000	50.395.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT		51.087.000	50.395.000
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	8	206.186	78.800
Tilgodehavende leje		117.447	0
Tilgodehavender i alt		323.633	78.800
Likvide beholdninger		690.142	120.821
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		1.013.775	199.621
AKTIVER I ALT		52.100.775	50.594.621

BALANCE PR. 31. december 2014

PASSIVER

	Note	31.12.2014 dkk	31.12.2013 dkk
Egenkapital			
Kommanditkapitalen udgør kr. 19.200.000.			
Kontant andel af kommanditkapital	9	4.872.994	3.772.994
Overført resultat	9	17.627.215	18.047.324
EGENKAPITAL I ALT		22.500.209	21.820.318
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, HSH Nordbank	10	0	0
Prioritetsgæld, Jyske Bank	11	0	5.047.860
Prioritetsgæld, Handelsbanken	12	25.826.600	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		25.826.600	5.047.860
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, HSH Nordbank	10	0	20.639.320
Prioritetsgæld, Jyske Bank	11	0	799.669
Prioritetsgæld, Handelsbanken	12	883.800	0
Kassekredit, Jyske Bank		0	1.271.509
Kassekredit, Handelsbanken		1.527.393	0
Bankgæld, Handelsbanken		566	0
Anden gæld	13	856.066	1.015.945
Forudbetalt leje		506.141	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.773.966	23.726.443
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		29.600.566	28.774.303
PASSIVER I ALT		52.100.775	50.594.621
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	14		

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.

	2014 dkk	2013 dkk
2 Driftsomkostninger		
Vedligeholdelse af ejendom	24.165	74.196
Andel af fællesomkostninger	472.633	-258.008
Udbedring af tagskade	0	-210.393
Ejendomsadministration	65.000	60.971
Konsulenthonorarer	0	17.343
Bygningsforsikring	20.682	20.575
Istandsættelse lejemål	995.669	0
Gebyrer m.v.	0	30.263
	1.578.149	-265.053
3 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministration	175.527	173.924
Advokathonorar	16.814	36.751
Revisor, Danmark	21.000	21.000
Revisor, Sverige	25.122	24.406
Regnskabsudarbejdelse	5.000	2.500
Mæglerhonorar	238.728	0
Konsulenthonorar	523.150	135.287
Bestyrelseshonorar	40.000	40.000
Bestyrelsesansvarsforsikring	4.249	4.212
Låneomkostninger	170.648	0
Møde- og rejseomkostninger	15.179	32.855
Gruppelivsforsikring	14.592	13.440
Diverse omkostninger	14.643	1.841
	1.264.652	486.216
4 Finansielle indtægter		
Renter, bank	258	3.514
Renter, debitorer	0	987
Renter, investorer	525	39
Renter, øvrige	1.479	1
Kursgevinst, valuta	761.001	0
	763.263	4.541

NOTER

	2014	2013
	dkk	dkk
5 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, HSH Nordbank	911.421	1.356.723
Renter, prioritetsgæld, Jyske Bank	505.265	556.864
Renter, Prioritetsgæld, Handelsbanken	37.586	0
Renter, kassekredit, Handelsbanken	1.942	0
Renter, komplementarselskab	9.338	9.120
Renter, investorer	105.120	0
Renter, ej fradragsberettigede renter	1.176	11.667
Renter, bank	6.874	0
Renter, øvrige	0	46
Kurstab, valuta	0	79.829
	1.578.722	2.014.249
6 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	224.360	-2.939.562
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 7	-483.785	-2.086.438
Regulering prioritetsgæld, renterelateret jf. note 10	643.412	670.978
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret jf. note 10	-263.032	940.580
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret jf. note 11	107.769	292.410
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret jf. note 12	316.200	0
Urealiserede kursgevinster og -tab på andre poster	0	108.231
	544.924	-3.013.801
7 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	37.449.587	37.449.587
Årets til- / afgang	951.425	0
	38.401.012	37.449.587
Anskaffelsessum, ultimo	38.401.012	37.449.587
Anskaffelsessum, ultimo, SEK	46.971.261	45.809.762
Regulering til dagsværdi, primo	12.945.413	17.971.413
Årets regulering, afkastrelateret	224.360	-2.939.562
Årets regulering, kursrelateret	-483.785	-2.086.438
	12.685.988	12.945.413
Regulering til dagsværdi, ultimo	12.685.988	12.945.413
	51.087.000	50.395.000
Dagsværdi, ultimo	51.087.000	50.395.000
Dagsværdi, ultimo, SEK	65.029.277	60.309.957
Afkastkrav	6,25%	7,25%
8 Tilgodehavender		
Tilgodehavende investorindskud	100	100
Fælles- og varmeregnskab	38.455	53.585
Tilgodehavende moms Danmark	162.899	25.115
Skattekonto, Sverige	4.732	0
	206.186	78.800
Tilgodehavender i alt	206.186	78.800

NOTER

	2014	2013
	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. 19.651, primo	3.772.994	3.072.994
Ændring i året	1.100.000	700.000
	<hr/>	<hr/>
192 kommanditanparter á kr. 25.380, ultimo	4.872.994	3.772.994
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	14.327.006	15.427.006
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	74.620	80.349
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	18.047.324	19.282.778
Overført af årets resultat	-420.109	-1.235.454
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	17.627.215	18.047.324
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	22.500.209	21.820.318
	<hr/>	<hr/>
10 Prioritetsgæld, HSH Nordbank		
Prioritetsgæld, anskaffelsessum, DKK	0	20.258.940
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, SEK	0	24.700.000
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo	380.380	1.991.938
Årets værdiregulering, renterelateret	-643.412	-670.978
Årets værdiregulering, kursrelateret	263.032	-940.580
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, ultimo	0	380.380
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo, DKK	0	20.639.320
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, dagsværdi, SEK	0	24.700.000
	<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	0	20.639.320
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2014	2013
	dkk	dkk
11 Prioritetsgæld, Jyske Bank		
Prioritetsgæld, anskaffelsessum, DKK	0	5.739.760
Prioritetsgæld, nominelt, SEK	0	6.998.000
Værdiregulering primo	107.769	400.179
Årets værdiregulering, kursrelateret	-107.769	-292.410
Værdiregulering ultimo	0	107.769
Dagsværdi, ultimo, DKK	0	5.847.529
Prioritetsgæld, dagsværdi, SEK	0	6.998.000
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	1.176.525
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	3.871.335
Langfristet del, i alt	0	5.047.860
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	799.669
12 Prioritetsgæld, Handelsbanken		
Prioritetsgæld, anskaffelsessum, DKK	27.026.600	0
Prioritetsgæld, nominelt, SEK	34.000.000	0
Værdiregulering, primo	0	0
Årets værdiregulering, kursrelateret	-316.200	0
Værdiregulering, ultimo	-316.200	0
Dagsværdi, ultimo, DKK	26.710.400	0
Prioritetsgæld, dagsværdi, SEK	34.000.000	0
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	20.052.440	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	5.774.160	0
Langfristet del, i alt	25.826.600	0
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	883.800	0

NOTER

	2014	2013
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
13 Anden gæld		
Mellemregning med Bolandsgatan 17 B, 2003 ApS	133.857	130.725
Skyldige renter	37.586	207.023
Skyldig moms, Sverige	88.678	150.000
Skattekonto, Sverige	0	1.267
Skyldig ejendomsskat	383.362	386.070
Skyldige omkostninger	212.583	140.860
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	856.066	1.015.945
	<hr/>	<hr/>

14 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 51.087, 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.