

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

c/o InvestorService  
Amaliegade 27  
1256 København K

### **Årsrapport for 2015**

(14. regnskabsår)

CVR nr. 26 44 46 59

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 17. maj 2016

---

Wing Phung

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december 2015 - Aktiver	10
Balance pr. 31. december 2015 - Passiver	11
Noter til årsrapporten	12 - 15

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2015 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 opfylder betingelserne for at kunne fravælge revision. Det indstilles derfor til generalforsamlingen, at revisionen for år 2016 fravælges.

København, den 17. maj 2016

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 2015 - 31. december 2015, 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 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 17. maj 2016

### **Ernst & Young**

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 30 70 02 28

Henrik Reedtz

Statsautoriseret revisor

## 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 2015 - 31. december 2015
<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
<b>Revision</b>	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4 2000 Frederiksberg CVR-nr.: 30 70 02 28

## LEDELSESBERETNING

### Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

### Resultat for regnskabsåret 2015

Selskabets resultat før dagsværdiregulering og finansiering udgør t.dkk 90.

Årets resultat før værdireguleringer udviser et underskud på t.dkk -2.016.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 2.860.

Årets resultat efter værdireguleringer og skat udviser et underskud på t.dkk -4.296.

Selskabets ejendom er solgt i december 2015.

### Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk 997.

### 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 2015 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 81,22 (78,56 pr. 31/12 2014).

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 nominel 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 2015 - 31. december 2015

	Note	2015 dkk	2014 dkk
Lejeindtægter		2.617.872	2.693.227
Driftsomkostninger	1	-922.425	-1.578.149
<b>Nettoleje</b>		<b>1.695.447</b>	<b>1.115.078</b>
Administrationsomkostninger	2	-1.605.436	-1.264.652
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>90.011</b>	<b>-149.574</b>
Finansielle indtægter	3	413	763.263
Finansielle omkostninger	4	-2.106.337	-1.578.722
<b>Resultat før værdireguleringer</b>		<b>-2.015.913</b>	<b>-965.033</b>
Værdireguleringer	5	2.860.100	544.924
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>844.187</b>	<b>-420.109</b>
Skat af årets resultat	6	-5.140.222	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-4.296.035</b>	<b>-420.109</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-4.296.035	-420.109
		<b>-4.296.035</b>	<b>-420.109</b>

**BALANCE PR. 31. december 2015****AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendom	7	<u>0</u>	<u>51.087.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>51.087.000</b></u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>51.087.000</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender	8	<u>479.631</u>	<u>323.633</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u><b>479.631</b></u>	<u><b>323.633</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>8.939.035</b></u>	<u><b>690.142</b></u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<u><b>9.418.666</b></u>	<u><b>1.013.775</b></u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><b>9.418.666</b></u>	<u><b>52.100.775</b></u>

**BALANCE PR. 31. december 2015****PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
<b>Egenkapital</b>			
Kommanditkapitalen udgør kr. 19.200.000.			
Kontant andel af kommanditkapital	9	0	4.872.994
Overført resultat	9	996.858	17.627.215
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>996.858</b>	<b>22.500.209</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, Handelsbanken	10	0	25.826.600
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>0</b>	<b>25.826.600</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, Handelsbanken	10	0	883.800
Kassekredit, Handelsbanken		0	1.527.393
Bankgæld, Handelsbanken		0	566
Anden gæld	11	8.421.808	856.066
Forudbetalt leje		0	506.141
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>8.421.808</b>	<b>3.773.966</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>8.421.808</b>	<b>29.600.566</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>9.418.666</b>	<b>52.100.775</b>
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	12		

## NOTER

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>1 Driftsomkostninger</b>		
Vedligeholdelse af ejendom	0	24.165
Andel af fællesomkostninger	318.100	472.633
Ejendomsadministration	66.950	65.000
Bygningsforsikring	22.631	20.682
Istandsættelse lejemål	514.744	995.669
	<hr/>	<hr/>
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<b>922.425</b>	<b>1.578.149</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>2 Administrationsomkostninger</b>		
Selskabsadministration	179.915	175.527
Revisor, Danmark	21.000	21.000
Revisor, Sverige	30.529	25.122
Regnskabsudarbejdelse	2.500	5.000
Advokathonorar vedr. salg af ejendom	108.796	16.814
Mæglerhonorar vedr. salg af ejendom	1.106.694	238.728
Konsulenthonorar	26.908	523.150
Bestyrelseshonorar	100.000	40.000
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	4.249
Låneomkostninger	0	170.648
Møde- og rejseomkostninger	10.084	15.179
Gruppelivsforsikring	1.248	14.592
Diverse omkostninger	14.543	14.643
	<hr/>	<hr/>
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>1.605.436</b>	<b>1.264.652</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renter, bank	0	258
Renter, investorer	0	525
Renter, øvrige	413	1.479
Kursgevinst, valuta	0	761.001
	<hr/>	<hr/>
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>413</b>	<b>763.263</b>
	<hr/>	<hr/>

## NOTER

	<u>2015</u> dkk	<u>2014</u> dkk
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, prioritetsgæld, HSH Nordbank	0	911.421
Renter, prioritetsgæld, Jyske Bank	0	505.265
Renter, prioritetsgæld, Handelsbanken	1.084.164	37.586
Renter, kassekredit, Handelsbanken	50.448	1.942
Renter, komplementarselskab	9.565	9.338
Renter, investorer	0	105.120
Renter, ej fradragsberettigede renter	0	1.176
Renter, bank	389	6.874
Renter, øvrige	5.181	0
Kurstab, valuta	956.590	0
	<u>2.106.337</u>	<u>1.578.722</u>
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>		
<b>5 Værdireguleringer</b>		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	2.460.106	224.360
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 7	716.194	-483.785
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, HSH Nordbank	0	643.412
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, HSH Nordbank	0	-263.032
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, Jyske Bank	0	107.769
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret jf. note 10	-316.200	316.200
	<u>2.860.100</u>	<u>544.924</u>
<b>Værdireguleringer i alt</b>		
<b>6 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets skattepligtige indkomst, filial Sverige	5.140.222	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år, filial Sverige	0	0
	<u>5.140.222</u>	<u>0</u>
<b>Skat af årets resultat i alt</b>		
<b>7 Investeringsejendom</b>		
Anskaffelsessum, primo	38.401.012	37.449.587
Årets til- / afgang	-38.401.012	951.425
	<u>0</u>	<u>38.401.012</u>
Anskaffelsessum, ultimo		
Anskaffelsessum, ultimo, SEK	0	45.809.762
	<u>0</u>	<u>45.809.762</u>
Regulering til dagsværdi, primo	12.685.988	12.945.413
Årets regulering, afkastrelateret	2.460.106	224.360
Årets regulering, kursrelateret	716.194	-483.785
Årets afgang	-15.862.288	0
	<u>0</u>	<u>12.685.988</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo		
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<u>0</u>	<u>51.087.000</u>
Dagsværdi, ultimo, SEK	0	65.029.277
	<u>0</u>	<u>65.029.277</u>
Afkastkrav	-	6,25%
	<u>-</u>	<u>6,25%</u>

## NOTER

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>8 Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende investorindskud	0	100
Tilgodehavende lejere	43.880	117.447
Fælles- og varmeregnskab	256.643	38.455
Tilgodehavende moms Danmark	162.833	162.899
Skattekonto, Sverige	5.350	4.732
Forudbetalte omkostninger	10.925	0
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>479.631</b>	<b>323.633</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>9 Egenkapital</b>		
Den hertil svarende stamkapital udgør:		
192 kommanditanparter á kr. 100.000, ultimo	19.200.000	19.200.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
192 kommanditanparter á kr. 25.380, primo	4.872.994	3.772.994
Ændring i året	-17.207.316	1.100.000
Overført til overført resultat	12.334.322	0
	<u>          </u>	<u>          </u>
192 kommanditanparter á kr. , ultimo	0	4.872.994
	<u>          </u>	<u>          </u>
Resthæftelse i alt	19.200.000	14.327.006
	<u>          </u>	<u>          </u>
Pr. anpart	100.000	74.620
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat, primo	17.627.215	18.047.324
Overført af årets resultat	-4.296.035	-420.109
Overført fra stamkapital	-12.334.322	0
	<u>          </u>	<u>          </u>
Overført resultat, ultimo	996.858	17.627.215
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>996.858</b>	<b>22.500.209</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>

## NOTER

	<u>2015</u> <u>dkk</u>	<u>2014</u> <u>dkk</u>
<b>10 Prioritetsgæld, Handelsbanken</b>		
Prioritetsgæld, anskaffelsessum, DKK	0	27.026.600
Prioritetsgæld, nominelt, SEK	0	34.000.000
Værdiregulering, primo	-316.200	0
Årets værdiregulering, kursrelateret	316.200	-316.200
Værdiregulering, ultimo	0	-316.200
<b>Dagsværdi, ultimo, DKK</b>	<b>0</b>	<b>26.710.400</b>
Prioritetsgæld, dagsværdi, SEK	0	34.000.000
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	20.052.440
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	5.774.160
Langfristet del, i alt	0	25.826.600
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	883.800
<b>11 Anden gæld</b>		
Mellemregning med Bolandsgatan 17 B, 2003 ApS	137.101	133.857
Skyldig til investor	2.150.915	0
Skyldige renter	0	37.586
Skyldig moms, Sverige	18.204	88.678
Skyldig skat vedr. svensk filial	5.140.222	0
Skyldig ejendomsskat	788.104	383.362
Skyldige omkostninger	187.262	212.583
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>8.421.808</b>	<b>856.066</b>
<b>12 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser</b>		

**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.