

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

K/S Albrechtstrasse 22 - 26

Christian IX's Gade 2, 2., 1111 København K

CVR-nr. 31 30 09 40

Årsrapport

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

7/6 2016



Steen Raagaard Andersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for K/S Albrechtstrasse 22 - 26.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den

1/6 2016

Direktion

Jørgen Junker Petersen

Flemming Joseph Jensen

Bestyrelse

Flemming Joseph Jensen

Steen Raagaard Andersen

Jørgen Junker Petersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Albrechtstrasse 22 - 26

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Albrechtstrasse 22 - 26 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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, om 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 - 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 7/6 2016

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36


Claus Koskelin
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Albrechtstrasse 22 - 26 Christian IX's Gade 2, 2. 1111 København K
	CVR-nr.: 31 30 09 40
	Stiftet: 28. februar 2008
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Flemming Joseph Jensen Steen Raagaard Andersen Jørgen Junker Petersen
Direktion	Jørgen Junker Petersen Flemming Joseph Jensen
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
Advokatforbindelse	Albrechtstrasse Komplementarselskab ApS

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af ejerskab af ejendommen Albrechtstrasse 22-26 i Berlin.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 2.439.703 kr. mod 2.723.000 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Albrechtstrasse 22 - 26 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af virksomhedens resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsregnskab, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Andre finansielle instrumenter og renteswap værdiansættes til statusdagens værdi. Værdiregulering af renteswap, der effektivt sikrer fremtidige renter, indregnes i egenkapitalen.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2015 kr.	2014 t.kr.
Bruttofortjeneste	2.439.703	2.723
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	6.753	22
Andre finansielle indtægter	0	89
1 Andre finansielle omkostninger	-2.813.481	-2.726
Årets resultat	-367.025	108
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	108
Disponeret fra overført resultat	-367.025	0
Disponeret i alt	-367.025	108

Balance 31. december

Aktiver	2015	2014
Note	kr.	t.kr.
Anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	47.022.778	45.135
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>47.022.778</u>	<u>45.135</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>47.022.778</u>	<u>45.135</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	119.638	174
Andre tilgodehavender	218.767	554
Tilgodehavender i alt	<u>338.405</u>	<u>728</u>
Likvide beholdninger	<u>269.646</u>	<u>699</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>608.051</u>	<u>1.427</u>
Aktiver i alt	<u>47.630.829</u>	<u>46.562</u>

Balance 31. december

Passiver		2015	2014
Note		kr.	t.kr.
Egenkapital			
2	Kontant andel af stamkapitalen	14.170.000	13.870
3	Overført resultat	-4.713.776	-5.516
	Egenkapital i alt	9.456.224	8.354
Gældsforpligtelser			
	Gæld til pengeinstitutter	0	34.862
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	34.862
4	Kortfristet del af langfristet gæld	34.456.232	595
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	387.567	595
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.486.879	206
	Renteswap, markedsværdi	843.927	1.950
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	38.174.605	3.346
	Gældsforpligtelser i alt	38.174.605	38.208
	Passiver i alt	47.630.829	46.562
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6	Eventualposter		

Noter

	2015 kr.	2014 t.kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	9.932	9
Andre renteomkostninger	2.803.549	2.717
	2.813.481	2.726

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.
2. Kontant andel af stamkapitalen		
Kontant andel af stamkapitalen 1. januar 2015	13.870.000	12.600
Kontant indbetaling	300.000	1.270
	14.170.000	13.870

Stamkapitalen udgør kr. 52.000.000 fordelt på kommanditistanparter á kr. 104.000.

Der har indenfor de seneste 5 år været følgende bevægelser på stamkapitalen:

2011: Kontant kapitalindskud, kr. 1.150.000

2012: Kontant kapitalindskud, kr. 2.500.000

2013: Kontant kapitalindskud, kr. 1.100.000

2014: Kontant kapitalindskud, kr. 1.270.000

2015: Kontant kapitalindskud, kr. 300.000

3. Overført resultat

Overført resultat 1. januar 2015	-1.218.705	-6.838
Årets overførte overskud eller underskud	-3.495.071	1.322
	-4.713.776	-5.516

I overført resultat indgår regulering af renteswap med kr. 1.169.580.

Noter

4. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2015 kr.	Gæld i alt 31/12 2014 t.kr.
Gæld til pengeinstitutter	34.456.232	0	34.456.231	35.457
	34.456.232	0	34.456.231	35.457

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har stillet pantebrev på EUR 5,8 mio. (kr. 43,3 mio.) i investeringsejendom med regnskabsmæssig værdi på kr. 47 mio. samt transport i lejebetalinger, overskydende likviditet i selskabet og ejendomsforsikringer til sikkerhed for bankgæld for kr. 34,5 mio. og negativ markedsværdi af rentewap kr. 0,8 mio.

Pantebrevet er endvidere stillet til sikkerhed for gæld i det koncernforbundne selskab K/S Sterndamm 29-33.

6. Eventualposter

Selskabet har udover forbud mod gældsoptagelse, udbyttebetalinger og omkostningsanvendelse ud over budget uden bankens accept, ikke påtaget sig eventualforpligtelser.