



Grant Thornton

Grant Thornton  
Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45  
2100 København Ø  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220  
F (+45) 33 110 820

[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

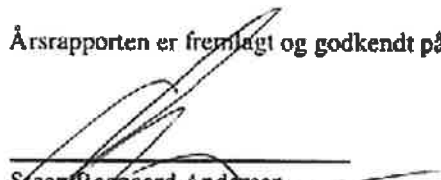
## K/S Albrechtstrasse 22 - 26

CVR-nr. 31 30 09 40

### Årsrapport

2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. maj 2015.

  
Steen Raagaard Andersen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2014 for K/S Albrechtstrasse 22 - 26.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

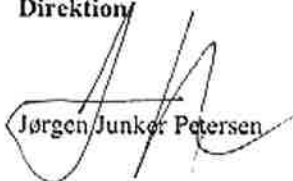
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.


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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. maj 2015

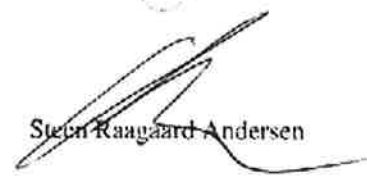
**Direktion**


  
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 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 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 28. maj 2015

**Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

  
Claus Koskelin  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

K/S Albrechtstrasse 22 - 26  
c/o Junker-projektudvikling A/S  
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

**Komplementar**

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 2,7 mio. kr. mod 3,5 mio. 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.

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 tilbageførsler 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.

### 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 indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes 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

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	30 år
Produktionsanlæg og maskiner	5-10 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

## Anvendt regnskabspraksis

---

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

### Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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”.

Investeringsjendomme 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.

## Resultatoppgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	2014 kr.	2013 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.723.163</b>	<b>3.538</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	21.746	21
Andre finansielle indtægter	89.454	3
1 Andre finansielle omkostninger	-2.726.027	-3.374
<b>Årets resultat</b>	<b>108.336</b>	<b>188</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	108.336	188
<b>Disponeret i alt</b>	<b>108.336</b>	<b>188</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>	2014	2013
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Investeringsejendomme	45.135.267	44.387
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>45.135.267</u>	<u>44.387</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>45.135.267</b></u>	<u><b>44.387</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	174.169	144
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	436
Andre tilgodehavender	554.301	0
Tilgodehavender i alt	<u>728.470</u>	<u>580</u>
Likvide beholdninger	<u>698.472</u>	<u>3.600</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>1.426.942</b></u>	<u><b>4.180</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>46.562.209</b></u>	<u><b>48.567</b></u>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		2014	2013
<u>Note</u>		kr.	t.kr.
<b>Egenkapital</b>			
2	Kontant andel af stamkapitalen	13.870.000	12.600
3	Overført resultat	-5.516.331	-6.838
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>8.353.669</b>	<b>5.762</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til pengeinstitutter	34.861.670	35.043
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	34.861.670	35.043
	Kortfristet del af langfristet gæld	595.488	597
	Gæld til pengeinstitutter	0	3.518
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	595.220	253
	Gæld til tilknyttede virksomheder	205.788	189
	Renteswap, markedsværdi	1.950.374	3.164
	Anden gæld	0	41
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.346.870	7.762
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>38.208.540</b>	<b>42.805</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>46.562.209</b>	<b>48.567</b>
<b>5</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>6</b>	<b>Eventualposter</b>		

## Noter

---

	2014 kr.	2013 t.kr.
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	9.433	9
Andre rentekomkostninger	2.716.594	3.365
	<u>2.726.027</u>	<u>3.374</u>
	31/12 2014 kr.	31/12 2013 t.kr.
<b>2. Kontant andel af stamkapitalen</b>		
Kontant andel af stamkapitalen 1. januar 2014	12.600.000	11.500
Kontant indbetaling	1.270.000	1.100
	<u>13.870.000</u>	<u>12.600</u>

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:

2010: Kontant kapitalindskud, kr. 1.150.000

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

### 3. Overført resultat

Overført resultat 1. januar 2014	-6.838.220	-8.621
Årets overførte overskud eller underskud	1.321.889	1.783
	<u>-5.516.331</u>	<u>-6.838</u>

I overført resultat indgår regulering af renteswap med kr. 1.213.553.

## Noter

---

### 4. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2014 kr.	Gæld i alt 31/12 2013 t.kr.
Gæld til pengeinstitutter	595.488	0	35.457.158	35.640
	<b>595.488</b>	<b>0</b>	<b>35.457.158</b>	<b>35.640</b>

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har stillet pantebrev på EUR 5,8 mio. (kr. 43,2 mio.) i investeringsejendom med regnskabsmæssig værdi på kr. 45,1 mio. samt transport i lejebetalinger, overskydende likviditet i selskabet og ejendomsforsikringer til sikkerhed for bankgæld for kr. 35,5 mio. og negativ markedsværdi af rentewap kr. 2,0 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.