

Grant Thornton  
Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45  
2100 København Ø  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220  
F (+45) 33 110 520

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

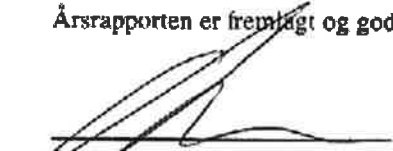
# K/S Sterndamm 29 - 33

CVR-nr. 29 31 17 57

## Årsrapport

2014

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

  
Steen Raagaard Andersen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<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 Sterndamm 29 - 33.

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 indeholder 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 Raagard Andersen

  
Jørgen Junker Petersen

### Til kapitalejerne i K/S Sterndamm 29 - 33

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Sterndamm 29 - 33 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

---

<b>Selskabet</b>	K/S Sterndamm 29 - 33 c/o Junker-projektudvikling A/S Christian IX's Gade 2, 2 1111 København K
	CVR-nr.: 29 31 17 57
	Stiftet: 20. januar 2006
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Flemming Joseph Jensen Steen Raagard Andersen Jørgen Junker Petersen
<b>Direktion</b>	Jørgen Junker Petersen Flemming Joseph Jensen
<b>Revision</b>	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
<b>Komplementar</b>	Sterndamm Komplementarselskab ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Hovedaktivitet**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af ejerskab af ejendommen Sterndamm 29 - 33 i Berlin.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 3,8 mio. kr. mod 4,0 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 Sterndamm 29 - 33 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 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.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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.

#### 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 forpligtelse. 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 påvirker den enkelte kommanditist personligt.

### Balancen

#### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en rentabilitetsberegning. 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”.

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 nettorealiseringsværdien 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. Værdiregulering af renteswap, der effektivt sikrer forventede fremtidige renter, indregnes i egenkapitalen.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	2014 kr.	2013 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>3.773.467</b>	<b>3.987</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	867	1
Andre finansielle indtægter	108.176	1
1 Andre finansielle omkostninger	-2.063.195	-3.678
<b>Årets resultat</b>	<b>1.819.315</b>	<b>311</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	1.819.315	311
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.819.315</b>	<b>311</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>	2014	2013
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Investeringsjendomme	64.800.000	64.800
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>64.800.000</u>	<u>64.800</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>64.800.000</u></b>	<b><u>64.800</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	505.011	432
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	24.870	17
Andre tilgodehavender	29.549	0
Tilgodehavender i alt	<u>559.430</u>	<u>449</u>
Likvide beholdninger	<u>696.367</u>	<u>1.704</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.255.797</u></b>	<b><u>2.153</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>66.055.797</u></b>	<b><u>66.953</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>	2014	2013
Note	kr.	t.kr.
<b>Egenkapital</b>		
2 Kontant andel af stamkapital	7.024.000	6.904
3 Overført resultat	13.594.655	11.329
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>20.618.655</b>	<b>18.233</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til pengeinstitutter	42.460.486	43.112
Langfristede gældsforpligtelser i alt	42.460.486	43.112
Kortfristet del af langfristet gæld	1.306.352	1.309
Gæld til pengeinstitutter	0	1.799
Leverandører af varer og tjenesteydelser	207.124	27
Gæld til tilknyttede virksomheder	184.128	611
Renteswap, markedsværdi	1.279.052	1.725
Anden gæld	0	137
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.976.656	5.608
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>45.437.142</b>	<b>48.720</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>66.055.797</b>	<b>66.953</b>
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>6 Eventualposter</b>		

## Noter

	2014 kr.	2013 t.kr.
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	30.464	29
Andre renteomkostninger	2.032.731	3.649
	<b>2.063.195</b>	<b>3.678</b>

	31/12 2014 kr.	31/12 2013 t.kr.
<b>2. Kontant andel af stamkapital</b>		
Kontant andel af stamkapital 1. januar 2014	6.904.000	5.624
Kontant indskud	120.000	1.280
	<b>7.024.000</b>	<b>6.904</b>

Stamkapitalen udgør kr. 52.000.000 fordelt på kommanditestanparter a kr. 104.000.

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

2012: Kontant kapitalindskud, kr. 624.000

2013: Kontant kapitaludvidelse, kr. 1.280.000

2014: Kontant kapitaludvidelse, kr. 120.000

	31/12 2014 kr.	31/12 2013 t.kr.
<b>3. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2014	11.329.109	9.782
Årets overførte overskud eller underskud	2.265.546	1.547
	<b>13.594.655</b>	<b>11.329</b>

I overført resultat indgår regulering af renteswap med kr. 446.231.

<b>4. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Afdrag første år kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2014 kr.</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2013 t.kr.</b>
Gæld til pengeinstitutter	1.306.352	0	43.766.838	44.421
	<b>1.306.352</b>	<b>0</b>	<b>43.766.838</b>	<b>44.421</b>

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har stillet pantebrev på EUR 7,7 mio. (kr. 57,3 mio.) i investeringsejendom med regnskabsmæssig værdi på kr. 64,8 mio. samt likvide konto for t.kr. 565 til sikkerhed for bankengagement omfattende gæld for kr. 43,8 mio. samt negativ markedsværdi af renteswap for kr. 1,3 mio.

Pantebrevet er endvidere stillet til sikkerhed for gæld i det koncernforbundne selskab K/S Albrechtstrasse 22 - 26.

### 6. Eventualposter

Selskabet har udover forbud mod gældsoptagelse og udbyttebetaling uden bankens accept ikke påtaget sig eventualforpligtelser.