

# **K/S Sterndamm 29 - 33**

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

**CVR-nr. 29 31 17 57**

## **Årsrapport**

### **2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. juni 2017.

---

**Steen Raagaard Andersen**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledespåtegning**

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. juni 2017

### **Direktion**

Jørgen Junker Petersen

Flemming Joseph Jensen

### **Bestyrelse**

Flemming Joseph Jensen

Steen Raagard Andersen

Jørgen Junker Petersen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Sterndamm 29 - 33 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 21. juni 2017

### Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Claus Koskelin  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K/S Sterndamm 29 - 33 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>Komplementar</b>	Sterndamm Komplementarselskab ApS
<b>Revision</b>	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
<b>Komplementar</b>	Sterndamm Komplementarselskab ApS

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for K/S Sterndamm 29 - 33 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.

### 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 finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta og som ikke anses for at være investeringsaktiver måles til kursen på transaktionsdagen.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet til sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, som anvendes til sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske tilknyttede virksomheder eller associerede virksomheder, indregnes direkte i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, andre driftsindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

#### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. 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 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. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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 nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

Note	2016 kr.	2015 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>3.772.116</b>	<b>3.573</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.224	1
Andre finansielle indtægter	19.269	40
2 Øvrige finansielle omkostninger	-1.739.905	-2.075
<b>Årets resultat</b>	<b>2.052.704</b>	<b>1.539</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	2.052.704	1.539
<b>Disponeret i alt</b>	<b>2.052.704</b>	<b>1.539</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		2016	2015
Note		kr.	t.kr.
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	64.800.000	64.800
	Materielle anlægsaktiver i alt	64.800.000	64.800
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>64.800.000</b>	<b>64.800</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	624.733	425
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.453.597	761
	Tilgodehavender i alt	2.078.330	1.186
	Likvide beholdninger	921.882	113
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>3.000.212</b>	<b>1.299</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>67.800.212</b>	<b>66.099</b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		2016	2015
Note		kr.	t.kr.
<b>Egenkapital</b>			
4	Kontant andel af stamkapitalen	7.024.000	7.024
5	Overført resultat	17.548.257	15.382
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>24.572.257</b>	<b>22.406</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til pengeinstitutter	39.876.653	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	39.876.653	0
6	Gældsforpligtelser	1.784.256	41.815
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	354.183	329
	Gæld til tilknyttede virksomheder	201.170	193
	Renteswap, markedsværdi	0	1.096
	Anden gæld	1.011.693	260
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.351.302	43.693
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>43.227.955</b>	<b>43.693</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>67.800.212</b>	<b>66.099</b>
<b>1</b>	<b>Virksomhedens væsentligste aktiviteter</b>		
<b>7</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>8</b>	<b>Eventualposter</b>		

## Noter

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

	2016 kr.	2015 t.kr.
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	7.735	16
Andre finansielle omkostninger	1.732.170	2.059
	<b>1.739.905</b>	<b>2.075</b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2016	66.700.000	66.700
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	0	0
<b>Kostpris 31. december 2016</b>	<b>66.700.000</b>	<b>66.700</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2016	-1.900.000	-1.900
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2016</b>	<b>-1.900.000</b>	<b>-1.900</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b>64.800.000</b>	<b>64.800</b>

Den anvendte metode indebærer, at der udarbejdes en beregning for ejendommen, hvor ejendommens indtægter og udgifter indregnes. Herefter fastsættes det aktuelle forretningskrav inklusive inflation.

Den vigtigste faktor ved dagsværdiberegningen er forrentningskravet. Forrentningskravet er udtryk for det langsigtede afkast ejendommene vil give, forudsat indtægter og udgifter er stabiliseret. Forrentningskravet ultimo 2016 udgør 10,28 % (2015: 9,55 %). En stigning af forrentningskravet med 0,25 procentpoint vil isoleret set betyde, at dagsværdien af investeringsejendommen ændres med kr. -1,6 mio.

### 4. Kontant andel af stamkapitalen

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

**Noter**

	31/12 2016 kr.	31/12 2015 t.kr.
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2016	15.381.368	13.595
Årets overførte overskud eller underskud	2.166.889	1.787
	<b>17.548.257</b>	<b>15.382</b>

I overført resultat indgår regulering af renteswap med kr. 114.185.

**6. Gældsforpligtelser**

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2016 kr.	Gæld i alt 31/12 2015 t.kr.
Gæld til pengeinstitutter	1.784.256	33.124.220	41.660.909	41.815
	<b>1.784.256</b>	<b>33.124.220</b>	<b>41.660.909</b>	<b>41.815</b>

**7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har stillet pantebrev på EUR 7,7 mio. (kr. 57,5 mio.) i investeringsejendom med regnskabsmæssig værdi på kr. 64,8 mio. samt transport i lejebetalinger og likvide konti for t.kr. 113 til sikkerhed for bankengagement omfattende gæld for kr. 41,7 mio.

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

**8. Eventualposter****Eventualforpligtelser**

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

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Steen Raagaard Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-300521295623

IP: 91.216.118.161

2017-06-22 17:31:24Z

NEM ID 

## Jørgen Junker Petersen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-999450937778

IP: 83.94.200.80

2017-06-23 14:13:00Z

NEM ID 

## Jørgen Junker Petersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-999450937778

IP: 83.94.200.80

2017-06-23 14:13:00Z

NEM ID 


## Flemming Joseph Jensen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-935281950709

IP: 212.130.80.133

2017-06-24 06:51:41Z

NEM ID 

## Flemming Joseph Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-935281950709

IP: 212.130.80.133

2017-06-24 06:51:41Z

NEM ID 

## Claus Koskelin

Statsautoriseret revisor

På vegne af: GRANT THORNTON,STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Serienummer: CVR:34209936-RID:33454146

IP: 62.243.184.60

2017-06-24 07:27:58Z

NEM ID 

## Steen Raagaard Andersen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-300521295623

IP: 83.94.45.26

2017-06-24 08:09:54Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: P60UC-SFU8Q-SCQFN-EPWP4-H55NL-662LD

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>