Tlf.: 63 12 71 00
odense@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fælledvej 1
DK-5000 Odense C
CVR-nr. 20 22 26 70

K/S PYRAMIDENRING, BERLIN

REGNBUEPLADSEN 5, 4., 1550 KØBENHAVN V

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

12. REGNSKABSÅR

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 27. april 2017

_____

Henrik Lind

CVR-NR. 28 28 99 01

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse	8
Balance	9-10
Noter	11-12
Anvendt regnskabspraksis	13-14

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Pyramidenring, Berlin Regnbuepladsen 5, 4. 1550 København V	
	CVR-nr.:	28 28 99 01
	Stiftet:	8. december 2004
	Hjemsted:	København
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Daglig ledelse	Hans Henrik Hansen Henning Pedersen	
Komplementar	Ejendomsselskabet Pyramidenring, Berlin ApS	
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C	

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for K/S Pyramidenring, Berlin.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 11. april 2017

Daglig ledelse:

_____	_____
Hans Henrik Hansen	Henning Pedersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til ejerne af K/S Pyramidenring, Berlin

Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for K/S Pyramidenring, Berlin for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift
Vi gør opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til noten "Usikkerhed ved going concern" i årsregnskabet, hvoraf det fremgår, at selskabets førsteprioritet udløber ultimo året, og det er usikkert om der kan opnåes tilsagn om låneforlængelse eller ny finansiering. Det er ledelsens opfattelse, at et sådan tilsagn eller ny finansiering vil blive opnået, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af selskabets fortsatte drift. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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.

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:

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen
Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 11. april 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Anders Schweitz Jensen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter
Selskabets aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendommen Pyramidenring 20-22, Berlin. Ejendommen er udlejet til erhvervsformål.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold
Der er ikke sket ændringer i selskabets aktivitetsområder i regnskabsåret.

Selskabet har realiseret et overskud på 176 tkr. mod 62 tkr. sidste år. Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Selskabets førsteprioritet hos Commerzbank er udløbet i marts 2016, og er siden blev forlænget og senest til december 2017. Commerzbank har tidligere meddelt selskabet, at de ønsker deres engagement med selskabet indfriet. Selskabets ledelse arbejder som følge af drøftelser med selskabets ene lejer på en forlængelse af lejekontrakten for en længere periode, hvilket lejeren er positiv indstillet på. En forudsætning for forlængelse er, at selskabets ejendom skal udvides/ombygges. Det er planen at selskabets ejendom sættes til salg umiddelbart efter, at der er indgået aftale om lejeforlængelse og ombygning. Det er således forventningen at ejendommens nye ejer står for ombygningen. Til brug for salgsprocessen har selskabets ledelse indhentet en mæglervurdering, der viser en forventet salgspris over bogført værdi.

Det er ledelsens forventning, at ejendommen vil kunne sælges indenfor det kommende år. Såfremt dette ikke skulle lykkes, er det henset til selskabets driftsmæssige resultater samt det forhold, at selskabet hidtil har kunne afvikle sine forpligtelser i takt med, at de forfalder, ledelsens opfattelse, at der vil kunne opnås alternativ finansiering hos ny finansieringskilde eller kortvarig forlængelse af lånet hos Commerzbank indtil et salg af ejendommen er gennemført.

Selskabets ledelse aflægger på grundlag af ovenstående regnskabet efter de principper, der gælder for virksomheder i fortsat drift.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning
Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2016 kr.	2015 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		**1.370.725**	**1.422.290**
Af- og nedskrivninger		-361.304	-361.304
DRIFTSRESULTAT		**1.009.421**	**1.060.986**
Andre finansielle indtægter		53.672	17
Andre finansielle omkostninger		-886.916	-998.924
ÅRETS RESULTAT		**176.177**	**62.079**
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat		176.177	62.079
I ALT		**176.177**	**62.079**

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger		17.032.635	17.393.939
Materielle anlægsaktiver		**17.032.635**	**17.393.939**
ANLÆGSAKTIVER		**17.032.635**	**17.393.939**
Tilgodehavende hos lejere		97.708	0
Andre tilgodehavender		98.999	118.295
Tilgodehavender		**196.707**	**118.295**
Likvider		**95.583**	**303.725**
OMSÆTNINGSAKTIVER		**292.290**	**422.020**
AKTIVER		**17.324.925**	**17.815.959**

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Kommanditistindbetalinger		1.587.220	1.587.220
Overført overskud		133.940	-42.235
EGENKAPITAL	1	**1.721.160**	**1.544.985**
Den Jyske Sparekasse, nom. 898.786 EUR		3.683.630	4.041.910
Langfristede gældsforpligtelser	2	**3.683.630**	**4.041.910**
Kortfristet del af langfristet gæld	2	10.504.980	10.974.512
Gæld til pengeinstitutter		1.076.516	929.110
Anden gæld		338.639	325.442
Kortfristede gældsforpligtelser		**11.920.135**	**12.229.064**
GÆLDSFORPLIGTELSER		**15.603.765**	**16.270.974**
PASSIVER		**17.324.925**	**17.815.959**

Eventualposter mv.	3
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4
Usikkerhed ved going concern	5
Medarbejderforhold	6

NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note

Egenkapital 1

	Kommanditist-indbetalinger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	1.587.220	-42.237	1.544.983
Forslag til årets resultatdisponering		176.177	176.177
Egenkapital 31. december 2016	**1.587.220**	**133.940**	**1.721.160**

Selskabskapitalen er forøget i årets løb med 199.340 kr. og andrager pr. 31. december 2016 1.885.400 kr.
Restindskudsforpligtelsen udgør 164.240 kr.
Selskabskapitalen er tegnet af 10 kommanditister.

Langfristede gældsforpligtelser 2

	1/1 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Commerzbank, nom. 1.300.000 EUR	7.433.596	7.102.606	7.102.606	0
Den Jyske Sparekasse, nom. 898.786 EUR	4.385.470	4.026.293	342.663	2.312.976
Commerzbank, nom. 550.000 EUR.	3.197.356	3.059.711	3.059.711	0
	15.016.422	**14.188.610**	**10.504.980**	**2.312.976**

Eventualposter mv. 3

Eventualforpligtelser
Ingen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 4

Til sikkerhed for engagement med Eurohypo AG er afgivet følgende sikkerheder:
Pantebrev nom. 1.850.000 EUR i Pyramidenring 20-22, Berlin.
Transport i huslejeindtægter.

Til sikkerhed for engagement med Den Jyske Sparekasse er afgivet følgende sikkerheder:
Pantebrev nom. 1.000.000 EUR i Pyramidenring 20-22, Berlin.
Transport i investorindbetalinger.

NOTER

	Note
Usikkerhed ved going concern	5

Selskabets førsteprioritet hos Commerzbank er udløbet i marts 2016, og er siden blev forlænget og senest til december 2017. Commerzbank har tidligere meddelt selskabet, at de ønsker deres engagement med selskabet indfriet. Selskabets ledelse arbejder som følge af drøftelser med selskabets ene lejer på en forlængelse af lejekontrakten for en længere periode, hvilket lejeren er positiv indstillet på. En forudsætning for forlængelse er, at selskabets ejendom skal udvides/ombygges. Det er planen at selskabets ejendom sættes til salg umiddelbart efter, at der er indgået aftale om lejeforlængelse og ombygning. Det er således forventningen at ejendommens nye ejer står for ombygningen. Til brug for salgsprocessen har selskabets ledelse indhentet en mæglervurdering, der viser en forventet salgspris over bogført værdi.

Det er ledelsens forventning, at ejendommen vil kunne sælges indenfor det kommende år. Såfremt dette ikke skulle lykkes, er det henset til selskabets driftsmæssige resultater samt det forhold, at selskabet hidtil har kunne afvikle sine forpligtelser i takt med, at de forfalder, ledelsens opfattelse, at der vil kunne opnås alternativ finansiering hos ny finansieringskilde eller kortvarig forlængelse af lånet hos Commerzbank indtil et salg af ejendommen er gennemført.

Selskabets ledelse aflægger på grundlag af ovenstående regnskabet efter de principper, der gælder for virksomheder i fortsat drift.

Medarbejderforhold	6

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:
2 (2015: 2)

Selskabets ansatte omfatter direktionen, der ikke modtager vederlag.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Pyramidenring, Berlin for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning
Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat
Kommanditselskabet er ikke noget selvstændigt skattesubjekt. Der udgiftsføres ikke skat i resultatopgørelsen. Årets resultat medregnes ved opgørelsen af skattepligtig indkomst hos selskabsdeltagerne efter skattelovgivningens almindelige regler.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver
Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grund

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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 og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver
Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat og udskudt skat
Kommanditselskabet er ikke noget selvstændigt skattesubjekt. Der afsættes derfor ikke udskudt skat i balancen. Udskudt skat, som måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, påhviler de enkelte selskabsdeltagere.

Gældsforpligtelser
Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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.

Hvis valutapositionen anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen.

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.