

K/S PYRAMIDENRING, BERLIN
NIELS BOHRS ALLÉ 19, 5230 ODENSE M
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017
13. REGNSKABSÅR

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 7. marts 2018

Kenneth Johansson

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
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Pyramidenring, Berlin Niels Bohrs Allé 19 5230 Odense M
	CVR-nr.: 28 28 99 01
	Stiftet: 8. december 2004
	Hjemsted: Odense
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Daglig ledelse	Henning Pedersen Jens Boelskifte
Komplementar	Ejendomsselskabet Pyramidenring, Berlin ApS
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 7. februar 2018

Daglig ledelse:

Henning Pedersen

Jens Boelskifte

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 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 opnås 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 7. februar 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Anders Schweitz Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 33723

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste 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 50 tkr. mod 176 tkr. sidste år. Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Selskabets førsteprioritet hos Commerzbank er udløbet i tidligere år, og er siden blev forlænget flere gange og senest til december 2018. Commerzbank har tidligere meddelt selskabet, at de ønsker deres engagement med selskabet indfriet. Selskabets ledelse arbejder fortsat som følge af drøftelser med selskabets ene lejer på en forlængelse af lejekontrakten for en længere periode, hvilket lejeren er positiv indstillet på. På nuværende tidspunkt er der dog ikke indgået nye aftaler herom.

Henset til selskabets driftsmæssige resultater samt det forhold, at selskabet hidtil har kunne afvikle sine forpligtelser i takt med, at de forfalder, er det ledelsens opfattelse, at der vil kunne opnås yderligere forlængelse af lånet hos Commerzbank, og at der efter indgåelse af ny aftale med hovedlejer kan opnås langfristet finansiering hos en ny finansieringskilde.

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	2017 kr.	2016 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.312.223	1.370.726
Af- og nedskrivninger.....		-361.304	-361.304
DRIFTSRESULTAT		950.919	1.009.422
Andre finansielle indtægter.....		0	53.672
Andre finansielle omkostninger.....		-900.502	-886.917
RESULTAT FØR SKAT		50.417	176.177
Skat af årets resultat.....		0	0
ÅRETS RESULTAT		50.417	176.177
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		50.417	176.177
I ALT		50.417	176.177

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger.....		16.671.331	17.032.635
Materielle anlægsaktiver.....	1	16.671.331	17.032.635
ANLÆGSAKTIVER.....		16.671.331	17.032.635
Tilgodehavende hos lejere.....		0	97.708
Andre tilgodehavender.....		99.272	98.999
Tilgodehavender.....		99.272	196.707
Likvider.....		149.271	95.583
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		248.543	292.290
AKTIVER.....		16.919.874	17.324.925
PASSIVER			
Kommanditistindbetalinger.....		1.987.214	1.587.220
Overført overskud.....		184.357	133.940
EGENKAPITAL.....	2	2.171.571	1.721.160
Den Jyske Sparekasse, opr. nom. 898.786 EUR.....		3.417.058	3.683.630
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	3.417.058	3.683.630
Kortfristet del af langfristet gæld.....	3	10.060.932	10.504.980
Gæld til pengeinstitutter.....		886.178	1.076.516
Anden gæld.....		384.135	338.639
Kortfristede gældsforpligtelser.....		11.331.245	11.920.135
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		14.748.303	15.603.765
PASSIVER.....		16.919.874	17.324.925
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Usikkerhed ved going concern	6		
Medarbejderforhold	7		

NOTER

	2017 kr.	2016 kr.	Note
Materielle anlægsaktiver			1
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2017.....		21.006.033	
Kostpris 31. december 2017.....		21.006.033	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017.....		3.973.398	
Årets afskrivninger		361.304	
Af- og nedskrivninger 31. december 2017.....		4.334.702	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....		16.671.331	

Egenkapital				2
	Kommanditist- indbetalinger	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. januar 2017.....	1.587.220	133.940	1.721.160	
Indbetalt i året.....	399.994		399.994	
Forslag til årets resultatdisponering.....		50.417	50.417	
Egenkapital 31. december 2017.....	1.987.214	184.357	2.171.571	

Selskabskapitalen er forøget i årets løb med 183.387 kr. og andrager pr. 31. december 2017 2.068.787 kr.

Restindskudsforpligtelsen udgør 0 kr.

Selskabskapitalen er tegnet af 10 kommanditister.

Langfristede gældsforpligtelser					3
	1/1 2017 gæld i alt	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Commerzbank, opr. nom. 1.300.000 EUR.....	7.102.606	6.788.178	6.788.178	0	
Den Jyske Sparekasse, opr. nom. 898.786 EUR.....	4.026.293	3.760.205	343.147	1.973.096	
Commerzbank, opr. nom. 550.000 EUR.....	3.059.711	2.929.607	2.929.607	0	
	14.188.610	13.477.990	10.060.932	1.973.096	

Eventualposter mv.	4
Eventualforpligtelser	
Ingen.	

NOTER

Note

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5

Til sikkerhed for engagement med Eurohypo AG er afgivet følgende sikkerheder:

Pantebrev nom. 1.850.000 EUR i Pyramidenring 20-22, Berlin, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 16.671 tkr.

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, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 16.671 tkr.

Transport i investorindbetalinger.

Usikkerhed ved going concern

6

Selskabets førsteprioritet hos Commerzbank er udløbet i tidligere år, og er siden blev forlænget flere gange og senest til december 2018. Commerzbank har tidligere meddelt selskabet, at de ønsker deres engagement med selskabet indfriet. Selskabets ledelse arbejder fortsat som følge af drøftelser med selskabets ene lejer på en forlængelse af lejekontrakten for en længere periode, hvilket lejeren er positiv indstillet på. På nuværende tidspunkt er der dog ikke indgået nye aftaler herom.

Henset til selskabets driftsmæssige resultater samt det forhold, at selskabet hidtil har kunne afvikle sine forpligtelser i takt med, at de forfalder, er det ledelsens opfattelse, at der vil kunne opnås yderligere forlængelse af lånet hos Commerzbank, og at der efter indgåelse af ny aftale med hovedlejer kan opnås langfristet finansiering hos en ny finansieringskilde.

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

Medarbejderforhold

7

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

2 (2016: 2)

Selskabets ansatte omfatter direktionen, der ikke modtager vederlag.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Pyramidenring, Berlin for 2017 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 omkostninger til ejendomsomkostninger og administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta. 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 grunde.

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	14%

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger 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.