

## **K/S Astoria, København**

**Hammershusgade 9  
2100 København**

**CVR-nr. 25 15 89 38**

**Årsrapport for 2018  
(20. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 9. maj 2019



---

Allan Jacobsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapporten	13

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for K/S Astoria, København.

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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. marts 2019

### Bestyrelse



Hans Henningsen  
formand

*Jørgen Krog Kaufmann (Bestyrelsesmedlem)*  
Jørgen Kaufmann

*Peter Andreassen (Bestyrelsesmedlem)*  
Peter Andreasen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Til kommanditisterne i K/S Astoria, København*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Astoria, København for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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 for 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**

Vort 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 regnskabsbrugere 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 vor 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

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

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

København, den 26. marts 2019

Grant Thornton  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

*Steen K. Bager*

Steen K. Bager  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28679

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	K/S Astoria, København Hammershusgade 9 2100 København  CVR-nr.: 25 15 89 38  Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018  Hjemsted: København
<b>Bestyrelse</b>	Hans Henningsen, formand Jørgen Kaufmann Peter Andreasen
<b>Komplementar</b>	ApS Komplementarselskabet Astoria
<b>Revision</b>	Grant Thornton Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Investeringsejendommen måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Som grundlag for opgørelsen har ledelsen indhentet indikationer af markedsmæssige afkast af tilsvarende ejendomme. Ud fra et markedsbaseret afkastkrav på 5,00% er dagsværdien for ejendommen kr. 120,2 mio. Ændring af afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,25 % vil påvirke ejendommen med hhv. ca. kr. -5,6 mio. og ca. kr. 6,2 mio.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 5.942.802, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 84.059.195, hvilket anses for tilfredsstillende.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Astoria, København for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter og andre driftsindtægter med fradrag af driftsomkostninger.

### Lejeindtægter

Lejeindtægter ekskl. moms indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter ejendommens driftsomkostninger herunder reparation og vedligeholdelse samt el, varme, ejendomsskatter, forsikring mv. i det omfang omkostningerne ikke bæres af lejer.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

I andre eksterne omkostninger indregnes omkostninger til ledelse og administration i regnskabsperioden, herunder advokatbistand og revision.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger vedrører realkredit og pengeinstitutter, amortisering af realkreditlån samt realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedr. gældsforpligtelser.

### Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat påhviler de enkelte kommanditister, og der indregnes derfor ikke skat i selskabets årsregnskab. Der foretages skattemæssige afskrivninger på ejendommen i kommanditisternes egne selvangivelser.

## Balancen

### Investeringsejendommen

Ejendommen som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftafkast og/eller kapitalgevinst ved salg, præsenteres som en investeringsejendom.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendommen måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Kostprisen omregnes til balancedagens kurs og måles efterfølgende til dagsværdien og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen i posten "værdireguleringer". Dagsværdien måles på grundlag af en afkastbaseret model med udgangspunkt i investeringsejendommens forventede afkast og et af ledelsen vurderet markedskonformt afkastkrav. Ved målingen tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelsesarbejder og lejeregulering til markedsleje m.v.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til norminel værdi med fradrag for nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Gældsforpligtelser**

Gældsposter tilknyttet ejendommen er målt til amortiseret kostpris. Tilknyttede gældsposter er jf. overgangsbestemmelsen for den nye årsregnskabslov fastsat til dagsværdien pr. 31. december 2015. Over afdragstiden foretages der amortisering af forskellen til lånenes nominelle værdi over resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>5.900.023</b>	<b>6.131.072</b>
Andre eksterne omkostninger		-350.932	-888.901
Indgået på tidligere afskrevne fordringer		<u>0</u>	<u>200.000</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>5.549.091</b>	<b>5.442.171</b>
Finansielle indtægter		9.267	17.873
Finansielle omkostninger		<u>-1.415.556</u>	<u>-1.531.282</u>
<b>Ordinært resultat</b>		<b>4.142.802</b>	<b>3.928.762</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>1.800.000</u>	<u>3.900.000</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>5.942.802</u></b>	<b><u>7.828.762</u></b>
 <b>Resultatdisponering</b>			
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført overskud		<u>5.942.802</u>	<u>7.828.762</u>
		<b><u>5.942.802</u></b>	<b><u>7.828.762</u></b>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme	2	120.200.000	118.400.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>120.200.000</u></b>	<b><u>118.400.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>120.200.000</u></b>	<b><u>118.400.000</u></b>
Tilgodehavender fra lejere		401.886	658.622
Andre tilgodehavender		14.176	819.139
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>416.062</u></b>	<b><u>1.477.761</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>1.406.673</u></b>	<b><u>184.026</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>1.822.735</u></b>	<b><u>1.661.787</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>122.022.735</u></b>	<b><u>120.061.787</u></b>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		19.495.249	19.495.249
Overført resultat		64.563.946	59.621.144
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b><u>84.059.195</u></b>	<b><u>79.116.393</u></b>
Banker		32.000.000	35.000.000
ApS Komplementarselskabet Astoria		49.262	63.697
Deposita		2.316.637	2.280.379
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b><u>34.365.899</u></b>	<b><u>37.344.076</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	3.000.000	3.000.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.437	16.014
Anden gæld		585.204	585.304
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.597.641</u></b>	<b><u>3.601.318</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>37.963.540</u></b>	<b><u>40.945.394</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>122.022.735</u></b>	<b><u>120.061.787</u></b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Noter

	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>1 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	<u>1.800.000</u>	<u>3.900.000</u>
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<u><b>1.800.000</b></u>	<u><b>3.900.000</b></u>
	<u><b>1.800.000</b></u>	<u><b>3.900.000</b></u>
<b>2 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2018		<u>76.500.000</u>
Kostpris 31. december 2018		<u>76.500.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2018		41.900.000
Årets værdireguleringer		<u>1.800.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2018		<u>43.700.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>		<u><b>120.200.000</b></u>
Afkastkrav til ejendommen i procent		<u>5,00 %</u>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af vurdering af markedsniveauet. Vurderingen er foretaget af kyndige indenfor ejendomsbranchen.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

## Noter

### 2 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,25%	Basis	0,25 %
Afkastprocent, %	4,75	5,00	5,25
Dagsværdi, mio. kr.	126,4	120,2	114,6
Ændring i dagsværdi, mio. kr.	6,2	0,0	-5,6



## Noter

### 3 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	19.495.249	59.621.144	79.116.393
Udlodning	0	-1.000.000	-1.000.000
Årets resultat	0	5.942.802	5.942.802
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>19.495.249</b>	<b>64.563.946</b>	<b>84.059.195</b>

	2018 kr.	2017 kr.
<b>Kontant andel af stamkapital</b>		
Den kontante andel af stamkapitalen specificeres således:		
Indbetalt stamkapital 1. januar 2018	19.495.249	19.495.249
Årets investorindbetalinger	0	0
Årets udlodninger	0	0
<b>Kontant andel af stamkapital i alt</b>	<b>19.495.249</b>	<b>19.495.249</b>
Den hertil svarende stamkapital specificeres således:		
100 kommanditanparter á kr. 325.000	32.500.000	32.500.000
Egne kommanditanparter i stk.	10	10
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør	933.991	879.071

## Noter

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	35.000.000	32.000.000	3.000.000	20.000.000
ApS Komplementarselskabet Astoria	63.697	49.262	0	49.262
Deposita	2.280.379	2.316.637	0	2.316.637
	<b>37.344.076</b>	<b>34.365.899</b>	<b>3.000.000</b>	<b>22.365.899</b>

### 5 Eventualposter mv.

Kommanditselskabet har indgået en selskabsadministrationsaftale med I/S EjendomsInvest, der tidligst kan opsiges med 6 måneders varsel til udgangen af et kalenderår.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejendommen er pantsat til sikkerhed for banklån. Regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør kr. 120.200.000. Kommanditisternes resthæftelse er stillet til sikkerhed for bankgæld.

# INTRANOTE signing

Signatures in this document are legally binding.  
The document is signed using IntraNote Signing.  
The Signers identity has been registered and the signers are listed below

With my signature, I confirm the content and dates in this document

## Hans Hellstrøm Henningsen (Bestyrelsesformand)

On behalf of: K/S Astoria

ID: 451c5d58-f6a3-af2c-bb94-ef7d4647404f

Date: 2019-05-17 11:32 (UTC)



## Jørgen Krog Kaufmann (Bestyrelsesmedlem)

On behalf of: K/S Astoria

ID: 6806533b-b5be-a3ec-6b32-36b3688ebb9e

Date: 2019-05-20 06:54 (UTC)

*Jørgen Krog Kaufmann (Bestyrelsesmedlem)*



## Peter Andreassen (Bestyrelsesmedlem)

On behalf of: K/S Astoria

ID: eaffb626-f679-2e90-78b0-d28ae7ebdf5d

Date: 2019-05-21 07:51 (UTC)

*Peter Andreassen (Bestyrelsesmedlem)*



## Allan Jacobsen

On behalf of: EjendomsInvest

ID: 53c110eb-2d06-c8c9-007c-8ef693be8d80

Date: 2019-05-21 08:04 (UTC)



## Steen K. Bager

On behalf of: Grant Thornton

ID: bb64a923-09ae-dc23-b01e-a8e034c28119

Date: 2019-05-21 08:05 (UTC)

*Steen K. Bager*

