

K/S Astoria, København

**Hammershusgade 9
2100 København**

CVR-nr. 25 15 89 38

**Årsrapport for 2016
(18. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 31. marts 2017



Thomas Birteedal
Dirigent

Indholdsfortegnelse -

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
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 2016 for K/S Astoria, København.

Årsrapporten aflægges 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 og 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 24. marts 2017

Bestyrelse


Hans Henningsen
formand


Jørgen Kaufmann


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 2016, 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 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 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

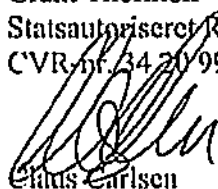
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

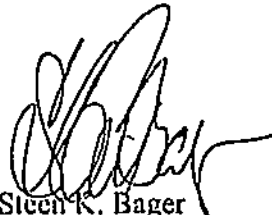
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 24. marts 2017

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



Claus Carlsen
Statsautoriseret revisor



Steen K. Bager
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Astoria, København Hammershusgade 9 2100 København CVR-nr.: 25 15 89 38 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemsted: København
Bestyrelse	Hans Henningsen, formand Jørgen Kaufmann Peter Andreasen
Komplementar	ApS Komplementarselskabet Astoria
Revision	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. 114,5 mio. Ændring af afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,25 % vil påvirke ejendommen med hhv. ca. kr. -5,5 mio. og ca. kr. 6,0 mio.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 42.514.273, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 71.287.631, hvilket anses for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Astoria, København for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i kr.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret den nye årsregnskabslov (lov nr. 738 af 1. juni 2015). Dette har medført følgende ændringer til indregning og måling:

- Gæld optaget i investeringsejendomme måles ikke til dagsværdi men til amortiseret kostpris, hvor kostprisen, som jf. overgangsbestemmelserne er fastsat til dagsværdien pr. 31. december 2015.

Der er som følge af anvendelsen af overgangsreglerne ikke foretaget tilpasning af sammenligningstallene.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 regnskabsperioden. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger vedrørende realkredit og pengeinstitutter, samt realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nominel værdi med fradrag for nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

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>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Bruttofortjeneste		4.513.881	2.100.465
Andre eksterne omkostninger		-367.009	-859.399
Indgået på tidligere afskrevne fordringer		<u>726.075</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		4.872.947	1.241.066
Finansielle indtægter		0	94.242
Finansielle omkostninger		<u>-1.858.674</u>	<u>-2.799.475</u>
Ordinært resultat		3.014.273	-1.464.167
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>39.500.000</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>42.514.273</u>	<u>-1.464.167</u>

Resultatdisponering**Forslag til resultatdisponering**

Overført overskud		<u>42.514.273</u>	<u>-1.464.167</u>
		<u>42.514.273</u>	<u>-1.464.167</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	<u>114.500.000</u>	<u>75.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>114.500.000</u>	<u>75.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>114.500.000</u>	<u>75.000.000</u>
Tilgodehavender fra lejere		431.761	413.890
Andre tilgodehavender		<u>35.110</u>	<u>157.739</u>
Tilgodehavender		<u>466.871</u>	<u>571.629</u>
Likvide beholdninger		<u>271.965</u>	<u>186.639</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>738.836</u>	<u>758.268</u>
Aktiver i alt		<u>115.238.836</u>	<u>75.758.268</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Passiver			
Kontant andel af stamkapital		19.495.249	19.495.249
Overført resultat		<u>51.792.382</u>	<u>9.278.109</u>
Egenkapital	3	<u>71.287.631</u>	<u>28.773.358</u>
Banker		38.000.000	41.000.000
ApS Komplementarselskabet		79.880	107.689
Deposita		<u>2.228.534</u>	<u>2.197.475</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>40.308.414</u>	<u>43.305.164</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	3.000.000	3.000.000
Banker		0	178.480
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.749	75.922
Anden gæld		<u>629.042</u>	<u>425.344</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.642.791</u>	<u>3.679.746</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>43.951.205</u>	<u>46.984.910</u>
Passiver i alt		<u>115.238.836</u>	<u>75.758.268</u>
Eventualposter m.v.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter til årsrapporten

	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	<u>39.500.000</u>	<u>0</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>39.500.000</u>	<u>0</u>
	<u>39.500.000</u>	<u>0</u>
2 Aktiver der måles til dagsværdi		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2016		<u>76.500.000</u>
Kostpris 31. december 2016		<u>76.500.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2016		-1.500.000
Årets værdireguleringer		<u>39.500.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2016		<u>38.000.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016		<u>114.500.000</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 til årsrapporten

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.	120,5	114,5	109,0
Ændring i dagsværdi, mio. kr.	6,0	0,0	-5,5

3 Egenkapital

	Kontant andel af stamkapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	19.495.249	9.278.109	28.773.358
Årets resultat	0	42.514.273	42.514.273
Egenkapital 31. december 2016	19.495.249	51.792.382	71.287.631

Noter til årsrapporten

	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.		
Kontant andel af stamkapital				
Den kontante andel af stamkapitalen specificeres således:				
Indbetalt stamkapital 1. januar 2016	19.495.249	19.411.750		
Årets investorindbetalinger	0	83.499		
Årets udlodninger	<u>0</u>	<u>0</u>		
Kontant andel af stamkapital i alt	<u>19.495.249</u>	<u>19.495.249</u>		
Den hertil svarende stamkapital specificeres således:				
100 kommanditanparter á kr. 325.000	<u>32.500.000</u>	<u>32.500.000</u>		
Egne kommanditanparter i stk.	<u>10</u>	<u>10</u>		
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør	<u>712.876</u>	<u>287.734</u>		
4 Langfristede gældsforpligtelser				
	Langfristet gæld pr. <u>1/1 2016</u>	Langfristet gæld pr. <u>31/12 2016</u>	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	41.000.000	38.000.000	3.000.000	26.000.000
ApS Komplementarselskabet	107.689	79.880	0	79.880
Deposita	<u>2.197.475</u>	<u>2.228.534</u>	<u>0</u>	<u>2.228.534</u>
	<u>43.305.164</u>	<u>40.308.414</u>	<u>3.000.000</u>	<u>28.308.414</u>

5 Eventualposter m.v.

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

Noter til årsrapporten

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejendommen er pantsat til sikkerhed for realkreditlån. Regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør kr. 114.500.000. Kommanditisternes resthæftelse er stillet til sikkerhed for bankgæld.