

EJENDOMSELSKABET PYRAMIDENRING, BERLIN APS

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

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

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Pyramidenring, Berlin ApS Regnbuepladsen 5, 4. 1550 København V
	CVR-nr.: 28 28 88 83
	Stiftet: 7. december 2004
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Hans Henrik Hansen Henning Pedersen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Pyramidenring, Berlin ApS.

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

Direktion:

Hans Henrik Hansen

Henning Pedersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Pyramidenring, Berlin ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Pyramidenring, Berlin ApS 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, hvor ledelsen redegør for den fortsatte drift i K/S Pyramidenring, Berlin, hvori selskabet er komplementar. 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:

- 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 består i at være komplementar i K/S Pyramidenring, Berlin og varetage ledelsen af dette selskab.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været ændringer i selskabets aktiviteter i regnskabsåret.

Selskabet har realiseret et overskud på 3 tkr., hvilket er uændret i forhold til sidste år. Årets resultat anses som tilfredsstillende.

Som komplementar i K/S Pyramidenring, Berlin hæfter selskabet direkte og ubegrænset for alle kommanditselskabets forpligtelser.

I årsregnskabet for kommanditselskabet er følgende oplyst:

"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 mægler vurdering, 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."

Den fortsatte drift i kommanditselskabet er en forudsætning for den fortsatte drift i komplementarselskabet samt for opretholdelsen af værdiansættelsen af det indregnede tilgodehavende hos kommanditselskabet på 158 tkr.

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.
BRUTTOTAB		-4.429	-4.233
Andre finansielle indtægter.....		7.794	7.623
Andre finansielle omkostninger.....		-23	0
RESULTAT FØR SKAT		3.342	3.390
Skat af årets resultat.....	1	-742	-810
ÅRETS RESULTAT		2.600	2.580
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		2.600	2.580
I ALT		2.600	2.580

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Andre tilgodehavender.....		158.477	156.714
Tilgodehavender.....		158.477	156.714
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		158.477	156.714
AKTIVER.....		158.477	156.714
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		27.736	25.136
EGENKAPITAL.....	2	152.736	150.136
Selskabsskat.....		741	1.578
Anden gæld.....		5.000	5.000
Kortfristede gældsforpligtelser.....		5.741	6.578
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		5.741	6.578
PASSIVER.....		158.477	156.714
Eventualposter mv.	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Usikkerhed ved going concern	5		
Medarbejderforhold	6		

NOTER

		2016 kr.	2015 kr.	Note
Skat af årets resultat				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....		750	810	1
Regulering skat vedrørende tidligere år.....		-8	0	
		742	810	
 Egenkapital				
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt	2
Egenkapital 1. januar 2016.....	125.000	25.136	150.136	
Forslag til årets resultatdisponering.....		2.600	2.600	
Egenkapital 31. december 2016.....	125.000	27.736	152.736	
 Eventualposter mv.				
Eventualforpligtelser				
Ingen.				
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Som komplementar i K/S Pyramidenring, Berlin hæfter selskabet direkte og ubegrænset for alle kommanditselskabets forpligtelser.				
				4

NOTER**Note****Usikkerhed ved going concern****5**

Som komplementar i K/S Pyramidenring, Berlin hæfter selskabet direkte og ubegrænset for alle kommanditselskabets forpligtelser.

I årsregnskabet for kommanditselskabet er følgende oplyst:

"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."

Den fortsatte drift i kommanditselskabet er en forudsætning for den fortsatte drift i komplementarselskabet samt for opretholdelsen af værdiansættelsen af det indregnede tilgodehavende hos kommanditselskabet på 158 tkr.

Medarbejderforhold**6**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

2 (2015: 2)

Selskabets ansatte omfatter direktionen, der ikke modtager vederlag.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Pyramidenring, Berlin ApS 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

Nettoomsætningen er honorar for at være komplementar. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

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

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.