

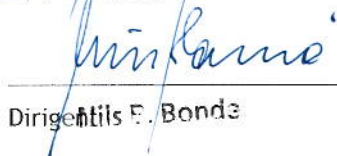
K/S Helsingørsgade, Hillerød

CVR-nr. 29 14 34 12

Årsrapport 2012

Fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling afholdt den,

29/4 2013



Dirigents E. Bondø

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5
Ledelsesberetning	
Oplysninger om selskabet	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012	
Anvendt regnskabspraksis	8 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Noter	14 - 17

Ledelsens påtegning

K/S Helsingørsgade, Hillerød

Bestyrelsen har aflagt årsrapport for året 1. januar - 31. december 2012. Årsrapporten er behandlet og vedtaget dags dato.

Årsrapporten er aflagt i henhold til årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29.04.2013

Bestyrelsen:



Erik Bach Larsen

Søren Peter Strømgaard



Susanne Brønnum

Christian Arndt

Til kommanditisterne i K/S Helsingørsgade, Hillerød

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Helsingørsgade, Hillerød for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelsen af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en samlet præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i årsregnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at der er betydelig usikkerhed om værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom. Vi henviser til note 7, hvori ledelsen redegør for betydelig usikkerhed om fastsættelsen af investeringsejendommens dagsværdi med henvisning til, at ejendomsmarkedet i Danmark aktuelt er præget af usikkerhed og få handler.

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at der er betydelig usikkerhed om selskabets finansieringsforhold. Vi henviser til ledelsens omtale af finansieringsforhold i note 1. Ledelsen forventer, at der opnås tilstrækkelig finansiering til at kunne fortsætte driften i 2013, og aflægger i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 29. 04. 2013

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Allan Pedersen

statsautoriseret revisor



Michael Tuborg

statsautoriseret revisor

Oplysninger om selskabet

K/S Helsingørsgade, Hillerød

Selskabet:

K/S Helsingørsgade, Hillerød
Hammershusgade 9
2100 København
CVR-nr. 29 14 34 12

Komplementar:

ApS Komplementarselskabet Helsingørsgade, Hillerød

Bestyrelse:

Erik Bach Larsen
Søren Peter Strømgaard
Susanne Brønnum
Christian Arndt

Revision:

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Osvold Helmuths Vej 4
2000 Frederiksberg

Beskrivelse af virksomhedens hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets driftsresultat for 2012, et underskud på kr. -3.032.476, anses for utilfredsstillende. Selskabets regnskabsmæssige resultat udviser et underskud på kr. -13.910.885, hvilket anses for utilfredsstillende. Resultatet er påvirket af værdiregulering af selskabets ejendom og realkreditlån. Selskabets finansieringsforhold er omtalt i note 1, og genudlejning er omtalt i note 7.

Selskabets egenkapital udgør herefter kr. -45.357.913.

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 6,25 % er dagsværdien for ejendommen kr. 78,7 mio. Ændring af afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,25 % vil påvirke ejendommen med hhv. ca. kr. -3 mio. og ca. kr. 3,3 mio.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsregnskabet for 2012.

Årsrapporten for K/S Helsingørsgade, Hillerød for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilfalde selskabet, og at aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Resultatopgørelsen

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.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger 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 og transaktioner i fremmed valuta.

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

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendommen, måles til dagsværdi. Reguleringer af finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendommen, indregnes i resultatopgørelsen i posten "værdireguleringer". Andre gældsforpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2012

K/S Helsingørgade, Hillerød

	Note	2012 kr.	2011 t.kr.
Lejeindtægter		4.563.399	3.853
Driftsomkostninger	2	1.442.544	1.308
Bruttoresultat		3.120.855	2.545
Administrationsomkostninger	3	347.596	460
Resultat før finansiering		2.773.259	2.085
Finansielle indtægter	4	91	6
Finansielle omkostninger	5	5.805.825	5.679
Driftsresultat		-3.032.476	-3.588
Værdireguleringer	6	-10.878.410	-13.142
Regnskabsmæssigt resultat		-13.910.885	-16.730
Forslag til resultatdisponering			
Overført til overført resultat		-13.910.885	-16.730
Disponeret i alt		-13.910.885	-16.730

Balance

31. december 2012

K/S Helsingørsgade, Hillerød

	Note	2012 kr.	2011 t.kr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	7	78.700.000	89.000
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>78.700.000</u>	<u>89.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>78.700.000</u>	<u>89.000</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende lejere		0	15
Tilgodehavende investorindskud		675.000	1.000
Andre tilgodehavender		12.503	166
Tilgodehavender i alt		<u>687.503</u>	<u>1.180</u>
Likvide beholdninger		<u>485.406</u>	<u>1</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.172.910</u>	<u>1.181</u>
Aktiver i alt		<u>79.872.910</u>	<u>90.181</u>

Balance

31. december 2012

K/S Helsingørsgade, Hillerød

	Note	2012 kr.	2011 t.kr.
Passiver			
Egenkapital			
Kontant andel af stamkapital	8	10.772.100	8.772
Overført resultat	9	-56.130.013	-42.219
Egenkapital i alt		<u>-45.357.913</u>	<u>-33.447</u>
Langfristede gældsforpligtelser			
Realkreditlån, BRF Kredit	10	70.141.971	69.564
ApS Komplementarselskabet Helsingørsgade, Hillerød		126.234	127
Deposita		1.152.294	446
Langfristede gældsforpligtelser i alt	11	<u>71.420.499</u>	<u>70.137</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Deposita		0	843
Bygge kredit, FS Bank II		4.293.034	4.219
Banklån, FS Bank II		41.470.526	40.190
Kasse kredit FS Bank II, maks 7,70 mio.		7.803.381	7.773
Anden gæld	12	243.383	467
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>53.810.324</u>	<u>53.491</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>125.230.823</u>	<u>123.628</u>
Passiver i alt		<u>79.872.910</u>	<u>90.181</u>
Pantsætning og sikkerhedsstillelser	13		
Eventualforpligtigelser	14		

1 Oplysninger om væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift

Der er væsentlige usikkerheder forbundet med selskabets fortsatte drift. Selskabets kreditfaciliteter hos FS Bank II løber indtil videre og skal genforhandles ultimo 2013. Som følge heraf er lån hos FS Bank II klassificeret som kortfristede gældsforpligtelser pr. 31. december 2012. Selskabets fortsatte drift er betinget af refinansiering af lån hos FS Bank II og investorindbetalinger på minimum 2 mio.kr. i 2013. Under disse forudsætninger er årsrapporten for 2012 aflagt på going concern basis.

	2012 kr.	2011 t.kr.
2 Driftsomkostninger		
Henlæggelser indbetalt af lejere	-96.470	0
Honorar forbrugsregnskab	-51.608	0
Ejendomsskatter	38.722	70
Forsikring	5.161	19
Service abonnementer	5.973	12
Elforbrug	27.112	37
Renholdelse	15.354	15
Reparation og vedligeholdelse	238.245	48
Tomgang	107.101	91
Driftsomkostninger, ejers andel	15.877	1
Driftsomkostninger, refunderet af lejer	-96.470	-15
Ombygning lejemål	920.999	596
Annoncering ledige lejemål	19.310	17
Ejendomsmægler	18.780	47
Konsulent honorar udlejning	4.457	0
Markedsføringstilskud, Irma	270.000	370
Driftsomkostninger i alt	1.442.544	1.308
3 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministration	287.917	281
Revisorhonorar	32.000	25
Advokat	17.516	23
Konsulent honorarer	2.200	128
Bestyrelsesansvarsforsikring	4.708	4
Diverse administrationsomkostninger	3.255	0
Administrationsomkostninger i alt	347.596	460
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter, bank	91	0
Øvrige renteindtægter	0	6
Finansielle indtægter i alt	91	6

Noter

K/S Helsingørsgade, Hillerød

	2012	2011
	kr.	t.kr.
5 Finansielle omkostninger		
Renter, 1. prioritet BRF Kredit	1.337.489	1.275
Renter, 2. prioritet BRF Kredit	1.306.186	1.236
Renter, 3. prioritet FS Bank	253.791	578
Renter, 4. prioritet FS Bank	2.445.030	1.945
Renter, kassekredit FS Bank	443.509	461
Renter, bank i øvrigt	0	14
Renter, komplementar	17.325	19
Etablerings-/stiftelsesomkostninger	0	143
Bankomkostninger/gebyrer	2.495	7
Finansielle omkostninger i alt	5.805.825	5.679
6 Værdiregulering		
Ejendommen, værdiregulering i året	-10.300.000	-9.579
Lån, værdireguleringer af gæld i året	-578.410	-3.564
Værdiregulering i alt	-10.878.410	-13.142
7 Materielle anlægsaktiver		
Investeringsjendom		
Kostpris pr. 1. januar 2012	115.485.753	111.907
Kostpris pr. 31. december 2012	115.485.753	115.486
Værdireguleringer pr. 1. januar 2012	-26.485.753	-16.907
Årets værdiregulering	-10.300.000	-9.579
Værdiregulering i alt. 31. december 2012	-36.785.753	-26.486
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2012	78.700.000	89.000
Afkastkrav til ejendommen	6,25%	6,25%

Den regnskabsmæssige værdi af ejendomme påvirkes primært af de fastsatte afkastkrav til de enkelte ejendomme. Ledelsen fastsætter årligt afkastkravet til ejendommene bl.a. ud fra udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype, udviklingen i det generelle renteniveau, ændringer i den enkelte ejendoms forhold og lignende. Genudlejning har vist sig at være mere vanskelig end tidligere antaget. Der arbejdes målrettet med genudlejning og det forventes at ske inden udgangen af 2013. Der er fortsat betydelig usikkerhed om værdiansættelsen af ejendomme i det danske marked, der er præget af få handler. Der henvises endvidere til ledelsesberetningen.

Noter

K/S Helsingørsgade, Hillerød

	2012 kr.	2011 t.kr.
8 Kontant andel af stamkapital		
Den kontante andel af stamkapitalen specificeres således:		
100 kommanditanparter á kr. 87.721	8.772.100	4.772
Årets investorindbetalinger	2.000.000	4.000
Kontant andel af stamkapital i alt	<u>10.772.100</u>	<u>8.772</u>
100 kommanditanparter á kr. 240.000	<u>24.000.000</u>	<u>24.000</u>
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør	<u>-453.579</u>	<u>-334</u>
9 Overført resultat		
Overført resultat specificeres således:		
Saldo 1. januar	-42.219.128	-25.489
Overført resultat	-13.910.885	-16.730
Saldo 31. december	<u>-56.130.013</u>	<u>-42.219</u>
10 Realkreditlån		
Dagsværdi 1. prioritet BRF Kredit	70.141.971	69.564
Realkreditlån i alt	<u>70.141.971</u>	<u>69.564</u>
11 Langfristet gæld		
Afdrag, der forfalder efter 1 år til 5 år	3.787.130	3.751
Afdrag, der forfalder efter 5 år	67.633.369	66.566
Langfristet gæld i alt	<u>71.420.499</u>	<u>70.317</u>
12 Anden gæld		
Forudbetalt leje	0	5
Skyldig fællesregnskaber	28.143	68
Skyldige omkostninger	67.254	151
Skyldig moms	147.986	243
Anden gæld i alt	<u>243.383</u>	<u>467</u>

13 Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Ejendommene er pantsat til sikkerhed for realkreditlån og bankgæld. Regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør kr. 78.700.000.

Kommanditisternes resthæftelse er stillet til sikkerhed for bankgæld. Endvidere har kommanditisterne stillet selvskyldnerkaution for bankgælden.

14 Eventualforpligtelser

Kommanditselskabet har indgået en selskabsadministrationsaftale med I/S EjendomsInvest, der tidligst kan ophøre pr. 31. december 2016.

