


K/S Helsingørsgade, Hillerød

CVR-nr. 29 14 34 12

Årsrapport 2013

Fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling afholdt den,

23/4/2014



Nils B. Bonde

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5
Ledelsesberetning	
Oplysninger om selskabet	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013	
Anvendt regnskabspraksis	8 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Noter	14 - 17

Ledelsens påtegning

K/S Helsingørgade, Hillerød

Komplementar og bestyrelsen har aflagt årsrapport for året 1. januar - 31. december 2013. 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 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. 04. 2014

Bestyrelsen:


Erik Bach Larsen
Formand



Søren Peter Strømgaard


Susanne Brønnum

Christian Arndt

Komplementar:

ApS Komplementarselskabet Helsingørgade, Hillerød



Michael Kaa Andersen

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 2013. 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 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 udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen 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 den samlede præsentation af årsregnskabet

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

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Som redegjort for i årsregnskabets note 1 "Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift", har ledelsen aflagt årsregnskabet under forudsætningen om selskabets fortsatte drift.

Den uafhængige revisors erklæringer

K/S Helsingørsgade, Hillerød

Der foreligger ikke tilsagn fra FS Finans II om fortsat finansiering af selskabets kortfristede lån, ligesom det er usikkert hvorvidt FS Finans II vil medvirke til finansiering af selskabets likviditetsbehov for 2014 samt i hvilket omfang kommanditisterne i selskabet eventuelt kan foretage indbetalinger af deres resthæftelse til dækning af likviditetsbehovet eller om resthæftelsen er tilstrækkelig hertil.

På baggrund heraf tager vi forbehold for ledelsens valg af fortsat drift som grundlag for regnskabsaflæggelsen.

Vi er uenige i ledelsens værdiansættelse af selskabets ejendom pr. 31. december 2013, som følge af selskabets finansielle situation og den i note 6 omtalte betydelige usikkerhed om effekten af den manglende genudlejning af selskabets ejendom.

På baggrund heraf tager vi forbehold for værdiansættelsen af selskabets ejendom.

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet som følge af betydeligheden i de forhold, der er beskrevet i grundlag for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2013 eller af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Som det fremgår ovenfor, er vi ikke i stand til at vurdere, om årsregnskabet giver et retvisende billede.

København, den 23. 04. 2014

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Poul Erik Olsen
statsautoriseret revisor

Christian Faustrup
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
Osvald 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 2013, et underskud på kr. -2.460.543, anses for utilfredsstillende. Selskabets regnskabsmæssige resultat udviser et underskud på kr. -1.092.610, 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. -46.450.523.

Oplysninger om væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift

Der er væsentlige usikkerheder forbundet med selskabets fortsatte drift. Selskabets kreditfaciliteter hos FS Finans II løber indtil videre og skal genforhandles årligt. Som følge heraf er lån hos FS Finans II klassificeret som kortfristede gældsforpligtelser pr. 31. december 2013.

Selskabets fortsatte drift er betinget af refinansiering af lån hos FS Finans II, med hvem selskabet har en god dialog om det fortsatte samarbejde. Under disse forudsætninger er årsrapporten for 2013 aflagt på going concern basis. Såfremt driften ikke giver den fornødene likviditet, forventes et likviditetsunderskud dækket gennem FS Finans II og/eller investorernes indbetalinger via resthæftelsen.

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. -3,2 mio. og ca. kr. 3,5 mio.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsregnskabet for 2013.

Årsrapporten for K/S Helsingørsgade, Hillerød for 2013 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

Investeringsjendommen

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.

Investeringsjendommen 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 nominal 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 nominal værdi.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2013

K/S Helsingørgade, Hillerød

	Note	2013 kr.	2012 t.kr.
Lejeindtægter		4.237.648	4.563
Driftsomkostninger	2	527.619	1.443
Bruttoresultat		3.710.029	3.121
Administrationsomkostninger	3	346.109	348
Resultat før finansiering		3.363.920	2.773
Finansielle omkostninger	4	5.824.463	5.806
Driftsresultat		-2.460.543	-3.032
Værdireguleringer	5	1.367.933	-10.878
Regnskabsmæssigt resultat		-1.092.610	-13.911
Forslag til resultatdisponering			
Overført til overført resultat		-1.092.610	-13.911
Disponeret i alt		-1.092.610	-13.911

Balance

31. december 2013

K/S Helsingørgade, Hillerød

	Note	2013 kr.	2012 t.kr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	6	78.700.000	78.700
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>78.700.000</u>	<u>78.700</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>78.700.000</u>	<u>78.700</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende investorindskud		575.000	675
Andre tilgodehavender		7.920	13
Tilgodehavender i alt		<u>582.920</u>	<u>688</u>
Likvide beholdninger		<u>1.307.646</u>	<u>485</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.890.566</u>	<u>1.173</u>
Aktiver i alt		<u>80.590.566</u>	<u>79.873</u>

Balance

31. december 2013

K/S Helsingørsgade, Hillerød

	Note	2013 kr.	2012 t.kr.
Passiver			
Egenkapital			
Kontant andel af stamkapital	7	10.772.100	10.772
Overført resultat	8	-57.222.623	-56.130
Egenkapital i alt		<u>-46.450.523</u>	<u>-45.358</u>
Langfristede gældsforpligtelser			
Realkreditlån, BRF Kredit	9	68.774.039	70.142
ApS Komplementarselskabet Helsingørsgade, Hillerød		148.208	126
Deposita		1.088.966	1.152
Langfristede gældsforpligtelser i alt	10	<u>70.011.212</u>	<u>71.420</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Bygge kredit, FS Finans II		4.516.762	4.293
Banklån, FS FinansII		43.631.728	41.471
Kassekredit FS Finans II, maks 7,70 mio.		8.498.243	7.803
Anden gæld	11	383.144	243
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>57.029.877</u>	<u>53.810</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>127.041.089</u>	<u>125.231</u>
Passiver i alt		<u>80.590.566</u>	<u>79.873</u>
Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift	1		
Pantsætning og sikkerhedsstillelser	12		
Eventualforpligtigelser	13		

Noter

K/S Helsingørsgade, Hillerød

1 Oplysninger om væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift

Der er væsentlige usikkerheder forbundet med selskabets fortsatte drift. Selskabets kreditfaciliteter hos FS Finans II løber indtil videre og skal genforhandles årligt.

Som følge heraf er lån hos FS Finans II klassificeret som kortfristede gældsforpligtelser pr. 31. december 2013.

Selskabets fortsatte drift er betinget af refinansiering af lån hos FS Finans II, med hvem selskabet har en god dialog om det fortsatte samarbejde. Under disse forudsætninger er årsrapporten for 2013 aflagt på going concern basis. Såfremt driften ikke giver den fornødene likviditet, forventes et likviditetsunderskud dækket gennem FS Finans II og/eller investorenes indbetalinger via resthæftelsen.

	2013	2012
	kr.	t.kr.
2 Driftsomkostninger		
Henlæggelser indbetalt af lejere	0	-96
Honorar forbrugsregnskab	0	-52
Ejendomsskatter/Renovation	38.184	39
Forsikring	0	5
Service abonnementer	6.796	6
Elforbrug	13.003	27
Renholdelse(Vicevært)	25.870	15
Reparation og vedligeholdelse	156.174	238
Tomgang	17.642	107
Driftsomkostninger, ejers andel	0	16
Driftsomkostninger, refunderet af lejer	0	-96
Ombygning lejemål	0	921
Annoncering ledige lejemål	64.140	19
Ejendomsrådgiver	35.810	19
Konsulenthonorar udlejning	0	4
Markedsføringstilskud, Irma	170.000	270
Driftsomkostninger i alt	527.619	1.443
3 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministration	293.675	288
Revisorhonorar	27.000	32
Advokat	14.500	18
Konsulenthonorarer	2.500	2
Bestyrelsesansvarsforsikring	6.660	5
Diverse administrationsomkostninger	1.773	3
Administrationsomkostninger i alt	346.109	348

Noter

K/S Helsingørsgade, Hillerød

	2013	2012
	kr.	t.kr.
4 Finansielle omkostninger		
Renter, 1. prioritet BRF Kredit	1.491.500	1.337
Renter, 2. prioritet BRF Kredit	1.479.039	1.307
Renter, 3. prioritet FS Finans II	223.728	254
Renter, 4. prioritet FS Finans II	2.161.202	2.445
Renter, kassekredit FS Finans II	444.195	444
Renter, komplementar	24.474	17
Bankomkostninger/gebyrer	326	1
Finansielle omkostninger i alt	<u>5.824.463</u>	<u>5.806</u>
5 Værdiregulering		
Ejendommen, værdiregulering i året	0	-10.300
Lån, værdireguleringer af gæld i året	1.367.933	-578
Værdiregulering i alt	<u>1.367.933</u>	<u>-10.878</u>
6 Materielle anlægsaktiver		
Investerings ejendom		
Kostpris pr. 1. januar 2013	115.485.753	115.486
Kostpris pr. 31. december 2013	<u>115.485.753</u>	<u>115.486</u>
Værdireguleringer pr. 1. januar 2013	-36.785.753	-26.486
Årets værdiregulering	0	-10.300
Værdiregulering i alt. 31. december 2013	<u>-36.785.753</u>	<u>-36.786</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2013	<u>78.700.000</u>	<u>78.700</u>
Afkastkrav til ejendommen	<u>6,25%</u>	<u>6,25%</u>

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 2014. 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

	2013 kr.	2012 t.kr.
7 Kontant andel af stamkapital		
Den kontante andel af stamkapitalen specificeres således:		
100 kommanditanparter á kr. 107.721	10.772.100	8.772
Årets investorindbetalinger	0	2.000
Kontant andel af stamkapital i alt	<u>10.772.100</u>	<u>10.772</u>
100 kommanditanparter á kr. 240.000	<u>24.000.000</u>	<u>24.000</u>
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør	<u>-464.505</u>	<u>-454</u>
8 Overført resultat		
Overført resultat specificeres således:		
Saldo 1. januar	-56.130.013	-42.219
Overført resultat	-1.092.610	-13.911
Saldo 31. december	<u>-57.222.623</u>	<u>-56.130</u>
9 Realkreditlån		
Dagsværdi 1. prioritet BRF Kredit	68.774.039	70.142
Realkreditlån i alt	<u>68.774.039</u>	<u>70.142</u>
10 Langfristet gæld		
Afdrag, der forfalder efter 1 år til 5 år	6.752.370	3.787
Afdrag, der forfalder efter 5 år	63.258.842	67.633
Langfristet gæld i alt	<u>70.011.212</u>	<u>71.420</u>
11 Anden gæld		
Restance Lejere	48.475	-0
Skyldig fællesomkostninger	18.774	28
Skyldige omkostninger	102.014	67
Skyldig moms	213.882	148
Anden gæld i alt	<u>383.144</u>	<u>243</u>

12 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.

13 Eventualforpligtelser

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