

# K/S Helsingørsgade, Hillerød

CVR-nr. 29 14 34 12

## Årsrapport 2014

Fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling afholdt den,

26 / 6 2015



Jens Skov Carlsen

## Indholdsfortegnelse

Side

### Påtegninger

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5

### Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet	6
Ledelsesberetning	7

### Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014

Anvendt regnskabspraksis	8 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Noter	14 - 17

## Ledelsens påtegning

K/S Helsingørsga

Komplementar og bestyrelsen har aflagt årsrapport for året 1. januar - 31. december 2014  
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 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. 06. 2015

### Bestyrelsen:

---

Erik Bach Larsen  
Formand

---

Søren Peter Strømgaard

---

Christian Arndt

### Komplementar:

ApS Komplementarselskabet Helsingørsgade, Hillerød

---

Michael Kaa Andersen

## Til kommanditisterne i K/S Helsingørsgade, Hillerød

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for 1. januar - 31. december 2014. 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.

# Den uafhængige revisors erklæringer

K/S Helsingørsgade, Hillerød

## **Forbehold**

### *Grundlag for afkræftende konklusion*

Som redegjort for i årsregnskabet note 1 "Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift samt usikkerhed ved indregning og måling" er selskabets ejendom begæret sat på tvangsaktion den 9. juli 2015 af BRF Kredit. Vi har ikke tilstrækkelig dokumentation for den af ledelsen indregnede værdi, hvorfor vi tager forbehold herfor. Herudover mangler der indregning af renter for Q4 på ca. 870 tkr., hvorfor vi tager forbehold for den indregnede gæld.

## **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 2014 eller af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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. På baggrund af forbeholdet er vi ikke i stand til at udtale os om, hvorvidt oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 23. 06. 2015

**Ernst & Young**

Godkendt Revisionspartnerselskab

---

Poul Erik Olsen

statsautoriseret revisor

Bo Leinum

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  
Christian Arndt

### **Revision:**

Ernst & Young  
Godkendt 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 2014, et underskud på kr. -3.417.931, anses for utilfredsstillende. Selskabets regnskabsmæssige resultat udviser et underskud på kr. -20.408.535, hvilket anses for utilfredsstillende. Resultatet er påvirket af værdiregulering af selskabets ejendom og realkreditlån

Selskabets egenkapital udgør herefter kr. -58.862.318.

### Oplysninger om væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift

BRF har begæret ejendommen på tvangsaktion, der er berammet til den 9. juli 2015. BRF har via fagedforretning taget ejendommen i brugelig pant, hvilket medfører at alle indtægter går via BRF Kredit, uagtet at selskabet fortsat er ejer af ejendommen. Tvangsaktionen kan kun afværges såfremt ejendommen kan afhændes til tredjemand inden tvangsaktionen, hvilket ikke anses for muligt. Ejendommen skønnes af ledelsen at kunne indbringe ca. 60 mio. kr., på tvangsaktionen svarende til den værdi ejendommen er indregnet til i regnskabet.

Selskabets egenkapital er negativ med 58.862 tkr. Den ikke indbetalte del af stamkapitalen udgør 5.231 tkr.

Selskabets kreditfaciliteter hos FS Finans II er blevet overdraget til et hollandsk selskab Promontoria. Der foreligger på nuværende tidspunkt ingen aftale med selskabet om en forlængelse af kreditterne.

Baseret på en samlet vurdering af selskabets økonomiske situation er det ledelsens vurdering, at selskabet ikke kan fortsætte driften og en konkurslignende afvikling af selskabet er det mest realistiske senarie. Selskabets årsregnskab er derfor ikke aflagt under forudsætning af fortsat drift. Selskabets aktiver og passiver er optaget til de af ledelsen skønnede realisationsværdier.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendommen måles i årsrapporten til dagsværdi DKK 59,9 mio. svarende til den værdi ejendommen af ledelsen skønnes at kunne indbringe ved tvangsaktionen. Den værdi ejendommen kan indbringe ved en tvangsaktion er behæftet med betydelig usikkerhed. Værdiansættelsen er baseret på et beregnet afkast på 7,5 %. Ændring af afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,25 % vil påvirke ejendommen med hhv. ca. kr. -2 mio. og ca. kr. 2,1 mio.

### Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsregnskabet for 2014.

Årsrapporten for K/S Helsingørsgade, Hillerød for 2014 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er i modsætning til tidligere år ikke aflagt under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

### **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 2014

K/S Helsingørsgade, Hillerød

	Note	2014 kr.	2013 t.kr.
Lejeindtægter		4.306.934	4.238
Driftsomkostninger	2	324.273	528
<b>Bruttoresultat</b>		<b>3.982.661</b>	<b>3.710</b>
Administrationsomkostninger	3	379.210	346
<b>Resultat før finansiering</b>		<b>3.603.451</b>	<b>3.364</b>
Finansielle omkostninger	4	7.021.382	5.824
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3.417.931</b>	<b>-2.461</b>
Værdireguleringer	5	-16.990.603	1.368
<b>Regnskabsmæssigt resultat</b>		<b>-20.408.535</b>	<b>-1.093</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til overført resultat		-20.408.535	-1.093
<b>Disponeret i alt</b>		<b>-20.408.535</b>	<b>-1.093</b>

## Balance

31. december 2014

K/S Helsingørsgade, Hillerød

	Note	2014 kr.	2013 t.kr.
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendom	6	59.900.000	78.700
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u>59.900.000</u>	<u>78.700</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>59.900.000</u>	<u>78.700</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavende investorindskud		290.000	575
Tilgodehavende leje		54.809	0
Andre tilgodehavender		2.922	8
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u>347.732</u>	<u>583</u>
Likvide beholdninger		1.218.285	1.308
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>1.566.017</u>	<u>1.891</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>61.466.017</u>	<u>80.591</u>

## Balance

31. december 2014

K/S Helsingørsgade, Hillerød

	Note	2014 kr.	2013 t.kr.
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Kontant andel af stamkapital	7	18.768.840	10.772
Overført resultat	8	-77.631.158	-57.223
<b>Egenkapital i alt</b>		<u>-58.862.318</u>	<u>-46.451</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Realkreditlån, BRF Kredit	9	66.964.642	68.774
ApS Komplementarselskabet Helsingørsgade, Hillerød		160.437	148
Deposita		1.109.557	1.089
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	10	<u>68.234.636</u>	<u>70.011</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Bygge kredit, FS Finans II		4.751.542	4.517
Banklån, FS FinansII		37.144.834	43.632
Kassekredit FS Finans II, maks 7,70 mio.		8.002.164	8.498
Anden gæld	11	2.195.159	383
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<u>52.093.699</u>	<u>57.030</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>120.328.335</u>	<u>127.041</u>
<b>Passiver i alt</b>		<u>61.466.017</u>	<u>80.591</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 samt usikkerhed ved indregning og måling

BRF har begæret ejendommen på tvangsaktion, der er berammet til den. 9. juli 2015. BRF har via fogedforretning taget ejendommen i brugelig pant, hvilket medfører at alle indtægter går via BRF Kredit, uagtet at selskabet fortsat er ejer af ejendommen. Tvangsaktionen kan kun afværges såfremt ejendommen kan afhændes til tredjemand inden tvangsaktionen, hvilket ikke anses for muligt. Ejendommen skønnes af ledelsen at kunne indbringe ca. 60 mio. kr., på tvangsaktionen svarende til den værdi ejendommen er indregnet til i regnskabet.

Selskabets egenkapital er negativ med 58.862tkr. Den ikke indbetalte del af stamkapitalen udgør 5.231 tkr.

Selskabets kreditfaciliteter hos FS Finans II er blevet overdraget til et hollandsk selskab Promontoria. Der foreligger på nuværende tidspunkt ingen aftale med selskabet om en forlængelse af kreditterne.

Baseret på en samlet vurdering af selskabets økonomiske situation er det ledelsens vurdering, at selskabet ikke kan fortsætte driften og en konkurslignende afvikling af selskabet er det mest realistiske senarie. Selskabets årsregnskab er derfor ikke aflagt under forudsætning af fortsat drift. Selskabets aktiver og passiver er optaget til de af ledelsen skønnede realisationsværdier.

	2014 kr.	2013 t.kr.
<b>2 Driftsomkostninger</b>		
Henlæggelser indbetalt af lejere	-192.940	0
Honorar forbrugsregnskab	-47.701	0
Ejendomsskatter/Renovation	-38.184	38
Service abonnementer	0	7
Elforbrug	-9.358	13
Renholdelse(Vicevært)	-72.559	26
Reparation og vedligeholdelse	60.021	156
Tomgang	48.120	18
Driftsomkostninger, ejers andel	478.567	0
Tab på lejere	40.556	0
Annoncering ledige lejemål	27.750	64
Ejendomsmægler	30.000	36
Markedsføringtilskud, Irma	0	170
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<b>324.273</b>	<b>528</b>
<b>3 Administrationsomkostninger</b>		
Selskabsadministration	306.163	294
Revisorhonorar	46.500	27
Advokat	0	15
Konsulenthonorarer	17.180	3
Bestyrelsesansvarsforsikring	8.025	7
Diverse administrationsomkostninger	1.342	2
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>379.210</b>	<b>346</b>

## Noter

K/S Helsingørsgade, Hillerød

	2014	2013
	kr.	t.kr.
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, 1. prioritet BRF Kredit	1.593.577	1.491
Renter, 2. prioritet BRF Kredit	1.586.722	1.479
Renter, 3. prioritet FS Finans II	313.746	224
Renter, 4. prioritet FS Finans II	2.942.611	2.161
Renter, kassekredit FS Finans II	544.294	444
Renter, komplementar	23.895	24
Ej fradragsberettiget renter	10.725	0
Bankomkostninger/Øvrige renteudgifter	5.811	0
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>7.021.382</b>	<b>5.824</b>
<b>5 Værdiregulering</b>		
Ejendommen, værdiregulering i året	-18.800.000	0
Lån, værdireguleringer af gæld i året	1.809.397	1.368
<b>Værdiregulering i alt</b>	<b>-16.990.603</b>	<b>1.368</b>
<b>6 Materielle anlægsaktiver</b>		
<b>Investeringsejendom</b>		
Kostpris pr. 1. december 2014	115.485.753	115.486
Kostpris pr. 31. december 2014	115.485.753	115.486
Værdireguleringer pr. 1. januar 2014	-36.785.753	-36.786
Årets værdiregulering	-18.800.000	0
<b>Værdiregulering i alt. 31. december 2014</b>	<b>-55.585.753</b>	<b>-36.786</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2014</b>	<b>59.900.000</b>	<b>78.700</b>
<b>Afkastkrav til ejendommen</b>	<b>7,50%</b>	<b>6,25%</b>

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 2015. Selskabets ejendom er af BRF Kredit begæret sat på tvangsaktion 9. juli 2015. Ejendommens værdi er behæftet med betydelig usikkerhed.

## Noter

K/S Helsingørsgade, Hillerød

	2014 kr.	2013 t.kr.
<b>7 Kontant andel af stamkapital</b>		
Den kontante andel af stamkapitalen specificeres således:		
100 kommanditanparter á kr. 107.721	10.772.100	10.772
Årets investorindbetalinger	7.996.740	0
<b>Kontant andel af stamkapital i alt</b>	<u>18.768.840</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>-588.623</u>	<u>-465</u>
<b>8 Overført resultat</b>		
Overført resultat specificeres således:		
Saldo 1. januar	-57.222.623	-56.130
Overført resultat	-20.408.535	-1.093
<b>Saldo 31. december</b>	<u>-77.631.158</u>	<u>-57.223</u>
<b>9 Realkreditlån</b>		
Dagsværdi 1. prioritet BRF Kredit	66.964.642	68.774
<b>Realkreditlån i alt</b>	<u>66.964.642</u>	<u>68.774</u>
<b>10 Langfristet gæld</b>		
Afdrag, der forfalder efter 1 år til 5 år	10.850.176	6.752
Afdrag, der forfalder efter 5 år	57.384.460	63.259
<b>Langfristet gæld i alt</b>	<u>68.234.636</u>	<u>70.011</u>
<b>11 Anden gæld</b>		
Restance Lejere	0	48
Skyldig fællesomkostninger	173.146	19
Skyldige omkostninger	899.046	43
Kreditorer	211.043	59
Forudbetalt leje	18.887	0
AKM Invest	102.646	0
Skyldig moms	790.391	214
<b>Anden gæld i alt</b>	<u>2.195.159</u>	<u>383</u>
<b>12 Pantsætning og sikkerhedsstillelser</b>		
Ejendommene er pantsat til sikkerhed for realkreditlån og bankgæld. Regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør kr. 59.900.000.		
Kommanditisternes resthæftelse er stillet til sikkerhed for bankgæld. Endvidere har kommanditisterne stillet selvskyldnerkaution for bankgælden.		
<b>13 Eventualforpligtelser</b>		
Kommanditselskabet har indgået en selskabsadministrationsaftale med I/S EjendomsInvest, der tidligst kan ophøre pr. 31. december 2016.		