

# **K/S Helsingørsgade, Hillerød**

**Hammershusgade 9  
2100 København**

**CVR-nr. 29 14 34 12**

## **Årsrapport for 2015**

**(10. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 31. maj 2016



---

Michael Brag  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Helsingørsgade, Hillerød.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og efter vores opfattelse giver årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. maj 2016

### Bestyrelse

Erik Bach Larsen  
formand

Søren Peter Strømgaard

Christian Arndt

## Den uafhængige revisors erklæringer

*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 2015 der 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 fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor 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 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion med forbehold.

### Forbehold

#### *Grundlag for konklusion med forbehold*

Der er ikke beregnet og afsat renter af lån til Promontoria Holding III B.V. Den manglende rente udgør ca. 2,1 mio. kr.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Konklusion med forbehold**

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet bortset fra den mulige indvirkning af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at modificere vor konklusion yderligere henleder vi opmærksomheden på note 1 i regnskabet, som beskriver den usikkerhed, der er forbundet med afvikling af kommanditselskabet.

### **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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Frederiksberg, den 30. maj 2016

**ERNST & YOUNG**  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Bo Leinum  
Statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

K/S Helsingørsgade, Hillerød  
Hammershusgade 9  
2100 København

CVR-nr. 29 14 34 12  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Hjemsted: København

### Bestyrelse

Erik Bach Larsen, formand  
Søren Peter Strømgaard  
Christian Arndt

### Komplementar

ApS Komplementarselskabet Helsingørsgade

### Revision

ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Osvald Helmuths Vej 4  
2000 Frederiksberg

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 10.169.712, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på DKK 48.612.605, hvilket anses for utilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

### **Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer**

Ejendommen er i 2015 afhændet på en tvangsaktion den 9. juli. BRF havde forinden via fagedforretning taget ejendommen i brugelig pant, hvilket medførte at alle indtægter gik via BRF Kredit. Ved tvangsaktionen blev 1. prioritetsgælden til BRF Kredit fuldt indfriet. Ejendommen blev afhændet til 68.400 tkr..

Selskabets egenkapital er negativ med tkr. 48.613. Den ikke indbetalte del af stamkapitalen udgør tkr. 5.151.

Selskabets kreditfaciliteter hos FS Finans II er i 2015 overtaget af Promontoria Holding III B.V. Investorerne forhandler på nuværende tidspunkt med Promontoria om en afvikling af selskabets gæld. Der foreligger på nuværende tidspunkt ingen aftale om forlængelse af kreditterne eller afvikling heraf.

Det er ledelsens vurdering at nedlukning af selskabet vil ske ved en konkurslignende afvikling af selskabet. Selskabets årsregnskab er derfor ikke aflagt under forudsætning af fortsat drift. Selskabets aktiver er optaget til de af ledelsen skønnede realisationsværdier. Forpligtelser er optaget til amortiseret kostpris svarende til den nominelle værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Helsingørsgade, Hillerød for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i DKK

### 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**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

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..

#### **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.

#### **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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag for nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til den nominelle restgæld. Reguleringer af finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendommen, indregnes i resultatopgørelsen i posten "værdireguleringer".

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		2.664.842	3.982.660
Administrationsomkostninger		<u>-476.364</u>	<u>-379.210</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		2.188.478	3.603.450
Finansielle omkostninger		<u>-1.503.312</u>	<u>-7.021.381</u>
<b>Ordinært resultat</b>		685.166	-3.417.931
Værdireguleringer af investeringsaktiver mv.	2	<u>9.484.546</u>	<u>-16.990.603</u>
<b>Årets resultat</b>		<u><u>10.169.712</u></u>	<u><u>-20.408.534</u></u>

**Resultatdisponering****Forslag til resultatdisponering**

Overført overskud		<u>10.169.712</u>	<u>-20.408.534</u>
		<u><u>10.169.712</u></u>	<u><u>-20.408.534</u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	<u>0</u>	<u>59.900.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>59.900.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>0</u>	<u>59.900.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		71.003	54.809
Tilgodehavende investorindskud		<u>241.775</u>	<u>292.922</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u>312.778</u>	<u>347.731</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>3.733</u>	<u>1.218.285</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>316.511</u>	<u>1.566.016</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>316.511</u></u>	<u><u>61.466.016</u></u>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
<b>Passiver</b>			
Kontant andel af stamkapital		18.848.840	18.768.840
Overført resultat		<u>-67.461.445</u>	<u>-77.631.157</u>
<b>Egenkapital</b>	4	<u><b>-48.612.605</b></u>	<u><b>-58.862.317</b></u>
Gæld til realkreditinstitutter		0	66.964.642
ApS Komplementarselskabet		187.075	160.437
Deposita		<u>0</u>	<u>1.109.557</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<u><b>187.075</b></u>	<u><b>68.234.636</b></u>
Banker		46.589.521	49.898.540
Leverandører af varer og tjenesteydelser		567.537	211.043
Anden gæld		<u>1.584.983</u>	<u>1.984.114</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>48.742.041</b></u>	<u><b>52.093.697</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>48.929.116</b></u>	<u><b>120.328.333</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><b>316.511</b></u>	<u><b>61.466.016</b></u>
Oplysninger om væsentlige usikkerheder vedrørende indregning og måling.	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Eventualposter mv.	7		

## Noter til årsrapporten

### 1 Oplysninger om væsentlige usikkerheder vedrørende indregning og måling.

Selskabets egenkapital er negativ med 48.613 tkr. Den ikke indbetalte del af stamkapitalen udgør 5.151 tkr. Resthæftelsen er endnu ikke opkrævet.

Selskabets kreditfaciliteter hos FS Finans II er i 2015 overtaget af Promontoria Holding III B.V. Investorerne forhandler på nuværende tidspunkt med Promontoria om en afvikling af selskabets gæld. Der foreligger på nuværende tidspunkt ingen aftale om forlængelse af kreditterne eller afvikling heraf.

Det er ledelsens vurdering, at nedlukning af selskabet vil ske ved en konkurs lignende afvikling af selskabet. Selskabets årsregnskab er derfor ikke aflagt under forudsætning af fortsat drift. Selskabets aktiver er optaget til de af ledelsen skønnede realisationsværdier. Forpligtelser er optaget til amortiseret kostpris svarende til den nominelle værdi.

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
<b>2 Værdireguleringer af investeringsaktiver mv.</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	<u>8.519.904</u>	<u>-18.800.000</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>8.519.904</u>	<u>-18.800.000</u>
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	<u>964.642</u>	<u>1.809.397</u>
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsaktiver	<u>964.642</u>	<u>1.809.397</u>
	<u><u>9.484.546</u></u>	<u><u>-16.990.603</u></u>

## Noter til årsrapporten

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2015	115.485.753
Afgang i årets løb	<u>-68.143.603</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>47.342.150</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	-55.585.753
Årets værdireguleringer	<u>8.243.603</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>-47.342.150</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<u><u>0</u></u>
Afkastkrav til ejendommen i procent	<u>- %</u>

## Noter til årsrapporten

## 4 Egenkapital

	Kontant andel af stamkapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	18.768.840	-77.631.157	-58.862.317
Kontant kapitalforhøjelse	80.000	0	80.000
Årets resultat	0	10.169.712	10.169.712
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>18.848.840</b>	<b>-67.461.445</b>	<b>-48.612.605</b>

	2015 DKK	2014 DKK
<b>Kontant andel af stamkapital</b>		
Den kontante andel af stamkapitalen specificeres således:		
Indbetalt stamkapital 1. januar 2015	18.768.840	18.768.840
Årets investorindbetalinger	80.000	0
Årets udlodninger	0	0
<b>Kontant andel af stamkapital i alt</b>	<b>18.848.840</b>	<b>18.768.840</b>
Den hertil svarende stamkapital specificeres således:		
100 kommanditanparter á kr. 240.000	24.000.000	24.000.000
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør	(486.126)	(588.623)

## Noter til årsrapporten

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	66.964.642	0	0	0
ApS Komplementarselskabet	160.437	187.075	0	0
Deposita	1.109.557	0	0	0
	<b>68.234.636</b>	<b>187.075</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Kommanditisternes resthæftelse er stillet til sikkerhed for bankgæld.

### 7 Eventualposter mv.

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

