

# **K/S HAVNEGADE 37, KØBENHAVN**

Nordkrog 17  
2900 Hellerup

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

15/05/2017

Henrik Stig Møller  
Dirigent

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

Hoved- og nøgletal .....	7
--------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	9
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

K/S HAVNEGADE 37, KØBENHAVN

Nordkrog 17

2900 Hellerup

Telefonnummer: 20990836

CVR-nr: 27011756

Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

**Revisor**CROWE HORWATH STATS-AUTORISERET  
REVISIONSINTERESSENTSKAB

Rygårds Allé 104

2900 Hellerup

DK Danmark

CVR-nr: 33256876

P-enhed: 1016413646

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2016 for K/S Havnegade 37, København.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og 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.

Hellerup, den 18/04/2017

## Direktion

Henrik Stig Møller

## Bestyrelse

Finn Birkegaard

ARP-HANSEN HOTEL GROUP A/S

Henrik Stig Møller

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i K/S HAVNEGADE 37, KØBENHAVN

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S HAVNEGADE 37, KØBENHAVN for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder 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 2016 - 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.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for 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 regnskabet

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 regnskabsbrugere 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.

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 den øverste ledelse 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.

Hellerup, 18/04/2017

Søren Jonassen  
Statsautoriseret revisor  
CROWE HORWATH STATS AUTORISERET REVISIONSINTERESSENTSKAB  
CVR: 33256876

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet består i at investere i fast ejendom og udleje erhvervslejemål.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat, som udgør et resultat på t.kr. 15.341 betragtes som tilfredsstillende.

For 2017 forventes selskabet at realisere et positivt resultat.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

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

## Hoved- og nøgletal

	2016	2015	2014	2013	2012
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
<b>Resultatopgørelse:</b>					
Resultat af primær drift	15.733	15.371	14.942	14.733	14.450
Finansielle poster netto	-1.719	-5.011	-7.509	-7.705	-8.529
Resultat før værdireguleringer	14.014	10.360	7.433	7.029	5.921
Resultat af værdiregulering	2.450	2.450	2.746	2.746	2.746
<b>Årets resultat</b>	<b>15.341</b>	<b>11.687</b>	<b>9.056</b>	<b>8.652</b>	<b>9.430</b>
<b>Balance:</b>					
Balancesum	218.617	217.328	224.039	213.587	210.901
Samlede operative aktiver	216.161	214.833	213.506	211.882	210.258
Rentebærende nettogæld	132.820	142.608	149.693	153.696	157.496
Egenkapital	71.470	60.683	60.295	51.239	42.586
<b>Pengestrømme:</b>					
Årets nettoinvestering i anlægsaktiver	0	0	0	0	0

**Nøgletal i %: \*)**

---

Rentedækning	915,2	306,7	199,0	191,2	169,4
Afkastningsgrad	7,3	7,2	7,0	7,0	6,9
Egenkapitalandel	32,69	27,92	26,91	23,99	20,19
Forrentning af egenkapitalen	23,21	19,32	16,24	18,44	24,1

\*) Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger & vejledning".

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Anvendt regnskabspraksis

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Resultatopgørelse

### Lejeindtægter

Lejeindtægter periodiseres.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger.

### Skatter

Kommanditselskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, hvorfor årsrapporten ikke indeholder skat.

## Balance

### Investeringsejendom

Investeringsejendom er målt til skønnet markedsværdi. Der er indgået option med lejer om køb af grund og bygninger i år 2019 til t.kr. 218.668, hvilket opskrivningerne er beregnet ud fra.

### Driftsmidler

Driftsmidler indregnes til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Driftsmidler afskrives over 15 år.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

### Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til den nominelle restgæld.

# Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning .....		15.843.861	15.525.548
Ejendomsomkostninger .....		-63.426	-93.598
Administrationsomkostninger .....		-47.592	-61.424
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>15.732.843</b>	<b>15.370.526</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-1.122.141	-1.122.141
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>14.610.702</b>	<b>14.248.385</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		2.449.742	2.449.742
Øvrige finansielle omkostninger .....		-1.719.331	-5.010.753
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>15.341.113</b>	<b>11.687.374</b>
<b>Årets resultat .....</b>		<b>15.341.113</b>	<b>11.687.374</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		15.341.113	11.687.374
<b>I alt .....</b>		<b>15.341.113</b>	<b>11.687.374</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme .....		213.916.520	211.466.778
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		2.244.294	3.366.435
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>216.160.814</b>	<b>214.833.213</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>216.160.814</b>	<b>214.833.213</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....			0
Andre tilgodehavender .....		37.500	37.500
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>37.500</b>	<b>37.500</b>
Likvide beholdninger .....		2.419.120	2.457.130
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>2.456.620</b>	<b>2.494.630</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>218.617.434</b>	<b>217.327.843</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....		3.000.000	3.000.000
Overført resultat .....		68.473.632	57.682.519
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>71.473.632</b>	<b>60.682.519</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		122.998.436	132.800.565
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		8.078.404	7.920.004
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>131.076.840</b>	<b>140.720.569</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		9.821.145	9.807.473
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		112.554	114.344
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		2.094.063	2.042.938
Periodeafgrænsningsposter .....		4.039.200	3.960.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>16.066.962</b>	<b>15.924.755</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>147.143.802</b>	<b>156.645.324</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>218.617.434</b>	<b>217.327.843</b>

# Noter

## 1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsjendom kr.	Inventar kr.
Kostpris primo	178.813.852	16.832.132
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>178.813.852</b>	<b>16.832.132</b>
Opskrivninger primo	32.652.926	0
Årets opskrivning	2.449.742	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>35.102.668</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivning primo	0	-13.465.697
Årets afskrivning	0	-1.122.141
Tilbageførsel ved afgang	0	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>0</b>	<b>-14.587.838</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>213.916.520</b>	<b>2.244.294</b>

## 2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	31/12 2016 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld, Realkredit Danmark	132.819.581	9.821.145	83.568.562
	<b>132.819.581</b>	<b>9.821.145</b>	<b>83.568.562</b>

## 3. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er afgivet følgende sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 132.820, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør t.kr. 213.917.