

# **K/S HAVNEGÅDE 37, KØBENHAVN**

Årsrapport

1. januar 2014 - 31. december 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**22/05/2015**

---

**Henrik Stig Møller**

---

**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	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

CVR-nr: 27011756  
Regnskabsår: 01/01/2014 - 31/12/2014

**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 2014 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 fi-nansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 20/02/2015

## Direktion

Henrik Stig Møller

## Bestyrelse

Henrik Stig Møller

Finn Birkegaard

Jens Winther

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne af K/S Havnegade 37, København

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Havnegade 37, København for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges 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 fejlinformationen 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 handlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlingerne 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 revisionshandlingerne, 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 vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlaget for vores konklusion.

Revision har ikke givet anledning til forbehold.

## **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014 i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

## **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### **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.

Hellerup, 20/02/2015

Søren Jonassen  
Statsautoriseret revisor  
CROWE HORWATH STATS AUTORISERET  
REVISIONSINTERESSENTSKAB

# 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. 9.056 betragtes som tilfredsstillende.

For 2015 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

	2014	2013	2012	2011	2010
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	-t.kr.	t.kr.
<b>Resultatopgørelse:</b>					
Resultat af primær drift	14.942	14.733	14.450	14.180	13.612
Finansielle poster netto	-7.509	-7.705	-8.529	-10.329	-9.277
Resultat før værdireguleringer	7.433	7.029	5.921	3.851	4.335
Resultat af værdiregulering	2.746	2.746	2.746	2.746	2.746
Årets resultat	9.056	8.652	9.430	7.546	6.619
<b>Balance:</b>					
Balancesum	224.039	213.587	210.901	211.680	209.758
Samlede operative aktiver	213.506	211.882	210.258	208.635	207.011
Rentebærende nettogæld	149.693	153.696	157.496	160.122	163.751
Egenkapital	60.295	51.239	42.586	35.656	28.110
<b>Pengestrømme:</b>					
Årets nettoinvestering i anlægsaktiver	0	0	0	0	0
<b>Nøgletal i %: *)</b>					
Rentedækning	199,0	191,2	169,4	137,3	146,7
Afkastningsgrad	7,0	7,0	6,9	6,8	6,6
Egenkapitalandel	26,91	23,99	20,19	16,84	13,40
Forrentning af egenkapitalen	16,24	18,44	24,1	23,7	26,7

\*) Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger & Nøgletal 2010".

## Nøgletal

De i hoved- og nøgletaloversigten anførte nøgletal er beregnet således:

<b>Rentedækning</b>	Resultat af primær drift x 100 Finansielle poster, netto
<b>Afkastningsgrad</b>	Resultat af primær ordinær drift x 100 Gennemsnitlige operative aktiver
<b>Egenkapitalandel</b>	Egenkapital ultimo x 100 Passiver i alt ultimo
<b>Egenkapitalforrentning</b>	Resultat før skat x 100 Gennemsnitlig egenkapital

# 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. 220.000, 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 2014 - 31. dec 2014

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Nettoomsætning .....		15.224.911	14.926.434
Ejendomsomkostninger .....		-120.000	-140.865
Administrationsomkostninger .....		-162.441	-51.896
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>14.942.470</b>	<b>14.733.673</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver ....		-1.122.141	-1.122.141
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		2.745.744	2.745.744
Øvrige finansielle omkostninger .....		-7.509.468	-7.704.716
<b>Årets resultat .....</b>		<b>9.056.605</b>	<b>8.652.560</b>

# Balance 31. december 2014

## Aktiver

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Investeringsejendomme .....		209.017.036	206.271.292
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		4.488.576	5.610.717
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>213.505.612</b>	<b>211.882.009</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>213.505.612</b>	<b>211.882.009</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		5.387.493	0
Andre tilgodehavender .....		37.500	37.500
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>5.424.993</b>	<b>37.500</b>
Likvide beholdninger .....		5.108.467	1.667.919
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>10.533.460</b>	<b>1.705.419</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>224.039.072</b>	<b>213.587.428</b>

# Balance 31. december 2014

## Passiver

	Note	2014 kr.	2013 kr.
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>60.295.145</b>	<b>51.238.540</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		145.679.952	149.906.896
Anden gæld .....		7.764.708	7.463.193
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>153.444.660</b>	<b>157.281.441</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		4.013.384	3.789.219
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		116.147	117.841
Anden gæld .....		2.287.384	1.071.739
Periodeafgrænsningsposter .....		3.882.352	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>10.299.267</b>	<b>5.067.447</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>163.743.927</b>	<b>162.348.888</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>224.039.072</b>	<b>213.587.428</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	27.457.440	0
Årets opskrivning	2.745.744	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>30.203.184</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivning primo	0	-11.221.415
Årets afskrivning	0	-1.122.141
Tilbageførsel ved afgang	0	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>0</b>	<b>-12.343.556</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>209.017.036</b>	<b>4.488.576</b>

## 2. Egenkapital i alt

	2014 kr.	2013 t.kr.
Kommanditkapital:		
Saldo 1. januar 2014	3.000.000	3.000.000
Årets indbetaling/udlodning	0	0
Kommanditkapital 31. december 2014	3.000.000	3.000.000
Overført resultat:		
Saldo 1. januar 2014	48.238.540	39.585.980
Årets udlodning	0	0
Køb af egne kapitalandele	0	0
Overførsel af opskrivninger	9.056.605	8.652.560
Overført resultat pr. 31. december 2014	57.295.145	48.238.540
<b>Egenkapital pr. 31. december 2014</b>	<b>60.295.145</b>	<b>51.238.540</b>

Kommanditkapitalen udgør i alt kr. 100.000.000.

### 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>31/12 2014</b>	<b>Afdrag</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>Gæld i alt</b>	<b>næste år</b>	<b>efter 5 år</b>
Prioritetsgæld, FS Property Finance	149.693.336	4.013.384	116.225.891
	<b>149.693.336</b>	<b>4.013.384</b>	<b>116.225.891</b>

### 4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er afgivet følgende sikkerhedsstillelser:

Ejerpantebreve nom. i alt t. kr. 120.400 til sikkerhed over for FS Property Finance A/S.  
Skadeløshedsbrev nom. t.kr. 75.000 til sikkerhed over for FS Property Finance A/S.