

K/S HAVNEGADE 37, KØBENHAVN

Nordkrog 17
2900 Hellerup

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

15/05/2016

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

Telefonnummer: 20990836

CVR-nr: 27011756

Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

RevisorCROWE 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 2015 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 2015 samt af 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.

Hellerup, den 11/02/2016

Direktion

Henrik Stig Møller

Bestyrelse

Henrik Stig Møller

Finn Birkegaard

Arp-Hansen Hotel Group A/S

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 2015 - 31. december 2015, 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 revisionshandling er afhængig 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 revisionshandling, 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 grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet 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 2015 - 31. december 2015 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, 11/02/2016

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. 11.687 betragtes som tilfredsstillende.

For 2016 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

	2015	2014	2013	2012	2011
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Resultatopgørelse:					
Resultat af primær drift	15.371	14.942	14.733	14.450	14.180
Finansielle poster netto	-5.011	-7.509	-7.705	-8.529	-10.329
Resultat før værdireguleringer	10.360	7.433	7.029	5.921	3.851
Resultat af værdiregulering	2.450	2.746	2.746	2.746	2.746
Årets resultat	11.687	9.056	8.652	9.430	7.546
Balance:					
Balancesum	217.328	224.039	213.587	210.901	211.680
Samlede operative aktiver	214.833	213.506	211.882	210.258	208.635
Rentebærende nettogæld	142.608	149.693	153.696	157.496	160.122
Egenkapital	60.683	60.295	51.239	42.586	35.656
Pengestrømme:					
Årets nettoinvestering i anlægsaktiver	0	0	0	0	0

Nøgletal i %: *)

Rentedækning	306,7	199,0	191,2	169,4	137,3
Afkastningsgrad	7,2	7,0	7,0	6,9	6,8
Egenkapitalandel	27,92	26,91	23,99	20,19	16,84
Forrentning af egenkapitalen	19,32	16,24	18,44	24,1	23,7

*) 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

Investeringsjendom

Investeringsjendom 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 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		15.525.548	15.224.911
Ejendomsomkostninger		-93.598	-120.000
Administrationsomkostninger		-61.424	-162.441
Bruttoresultat		15.370.526	14.942.470
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-1.122.141	-1.122.141
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.449.742	2.745.744
Øvrige finansielle omkostninger		-5.010.753	-7.509.468
Årets resultat		11.687.374	9.056.605

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme		211.466.778	209.017.036
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		3.366.435	4.488.576
Materielle anlægsaktiver i alt	1	214.833.213	213.505.612
Anlægsaktiver i alt		214.833.213	213.505.612
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	5.387.493
Andre tilgodehavender		37.500	37.500
Tilgodehavender i alt		37.500	5.424.993
Likvide beholdninger		2.457.130	5.108.467
Omsætningsaktiver i alt		2.494.630	10.533.460
Aktiver i alt		217.327.843	224.039.072

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Egenkapital i alt	2	60.682.519	60.295.145
Gæld til realkreditinstitutter		132.800.565	145.679.952
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		7.920.004	7.764.708
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	140.720.569	153.444.660
Gæld til realkreditinstitutter		9.807.473	4.013.384
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		114.344	116.147
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		2.042.938	2.287.384
Periodeafgrænsningsposter		3.960.000	3.882.352
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		15.924.755	10.299.267
Gældsforpligtelser i alt		156.645.324	163.743.927
Passiver i alt		217.327.843	224.039.072

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendom kr.	Inventar kr.
Kostpris primo	178.813.852	16.832.132
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	178.813.852	16.832.132
Opskrivninger primo	30.203.184	0
Årets opskrivning	2.449.742	0
Opskrivninger ultimo	32.652.926	0
Af- og nedskrivning primo	0	-12.343.556
Årets afskrivning	0	-1.122.141
Tilbageførsel ved afgang	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	0	-13.465.697
Regnskabsmæssig værdi ultimo	211.466.778	3.366.435

2. Egenkapital i alt

	2015 kr.	2014 t.kr.
Kommanditkapital:		
Saldo 1. januar 2015	3.000.000	3.000.000
Årets indbetaling/udlodning	0	0
Kommanditkapital 31. december 2015	3.000.000	3.000.000
Overført resultat:		
Saldo 1. januar 2015	57.295.145	48.238.540
Årets udlodning	-11.300.000	0
Køb af egne kapitalandele	0	0
Overførsel af opskrivninger	11.687.374	9.056.605
Overført resultat pr. 31. december 2015	57.682.519	57.295.145
Egenkapital pr. 31. december 2015	60.682.519	60.295.145

Kommanditkapitalen udgør i alt kr. 100.000.000.

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	31/12 2015	Afdrag	Restgæld
	Gæld i alt	næste år	efter 5 år
Prioritetsgæld, FS Property Finance	142.608.038	9.807.473	93.581.932
	142.608.038	9.807.473	93.581.932

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er afgivet følgende sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 142.608, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 211.467.