



Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**K/S HELGOLANDSGADE 14**  
**STRANDVEJEN 163, 2.TH., 2900 HELLERUP**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 6. april 2017

---

Preben Nygaard

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	K/S Helgolandsgade 14 Strandvejen 163, 2.th. 2900 Hellerup
	CVR-nr.: 30 83 26 04
	Stiftet: 20. september 2007
	Hjemsted: Gentofte
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Per Gransøe Claus Møller Jan Erik Andersen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank Østergade 4 8000 Århus C
<b>Advokat</b>	Gorrissen Federspiel H.C. Andersens Boulevard 12 1553 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for K/S Helgolandsgade 14.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med 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 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 14. marts 2017

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Per Gransøe

\_\_\_\_\_  
Claus Møller

\_\_\_\_\_  
Jan Erik Andersen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

*Til ejerne af K/S Helgolandsgade 14*

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Helgolandsgade 14 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 - 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 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.

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 årsregnskabet

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 regnskabsbrugerne 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen 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.

København, den 14. marts 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Bent Christensen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabet blev stiftet den 20. september 2007 med det formål, at erhverve og udleje ejendommen Helgolandsgade 14, 1653 København V. Ejendommen er overtaget pr. 1. oktober 2007. Ejendommen er udlejet til hoteldrift.

Ejendommen omfatter matr. nr. 761 Udenbys Vester kvarter. Ejendommens etageareal udgør 2.167 kvm, hvortil kommer kælder på 392 kvm. Grundarealet udgør 529 kvm.

Den ansvarlige deltager i selskabet er Komplementarselskabet Helgolandsgade 14 ApS, der som komplementar hæfter ubegrænset for alle selskabets forpligtelser. Komplementarselskabet Helgolandsgade 14 ApS ejer ingen anparter og har ingen andel i kommanditselskabets indkomst eller formue.

Selskabets kapital er opdelt i 10 kommanditanparter. Selskabets kommanditister har i 2016 indskudt i alt kr. 600.000, hvorefter den indskudte kapital udgør i alt kr. 18.900.000, svarende til kr. 1.890.000 pr. anpart.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Driften af selskabet er forløbet planmæssigt og tilfredsstillende.

Selskabet har deltaget som aftalt i den planlagte renovering og ombygning af hotellets værelser i løbet af 2016. Renoveringen har omfattet hotellets værelser og gange på 1. sal samt etableringen af et ekstra værelse på 5. sal. Renovering af hotellet fortsætter som planlagt i 2017 og 2018 omfattende de resterende værelser samt reception og lobby.

Selskabets ejendom er i 2016 værdireguleret til dagsværdi kr. 71.200.000 med udgangspunkt i selskabets langtidslejekontrakt med Zleep Hotels, udviklingen i ejendommens drift og under hensyntagen til de resterende investeringer i renovering og ombygning.

Under henvisning til ændringerne i årsregnskabsloven indregnes kurstab kr. 364.462 på selskabets prioritetslån pr. 31.12.2015 over resten af lånets løbetid på 21 år fra og med 2016. Ændringen medfører en indtægt på kr. 17.151 p.a.

I forbindelse med indgåelse af lejekontrakt har selskabet påtaget sig at deltage i udgifterne til renovering og ombygning af hotellet i de kommende år. Forpligtelserne forventes i vidt omfang at kunne finansieres af selskabets drift.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>2.813.629</b>	<b>2.158.821</b>
Andre driftsomkostninger.....		0	-7.912
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		5.339.875	-303.783
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>8.153.504</b>	<b>1.847.126</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-1.799.086	-2.144.185
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>6.354.418</b>	<b>-297.059</b>
Skat af årets resultat.....		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>6.354.418</b>	<b>-297.059</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		6.354.418	-297.059
<b>I ALT</b> .....		<b>6.354.418</b>	<b>-297.059</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger.....		71.200.000	65.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>1</b>	<b>71.200.000</b>	<b>65.000.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>71.200.000</b>	<b>65.000.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		416.538	351.562
Andre tilgodehavender.....		37.520	0
Periodeafgrænsningsposter.....		48.820	47.681
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>502.878</b>	<b>399.243</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>502.878</b>	<b>399.243</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>71.702.878</b>	<b>65.399.243</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		18.900.000	18.300.000
Overført overskud.....		-2.590.519	-8.944.937
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>2</b>	<b>16.309.481</b>	<b>9.355.063</b>
Andre hensatte forpligtelser.....		347.311	364.462
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>347.311</b>	<b>364.462</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		39.261.000	39.261.000
Banklån.....		15.000.000	15.000.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>3</b>	<b>54.261.000</b>	<b>54.261.000</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		169.064	723.725
Gæld, associerede virksomheder.....		125.000	125.000
Anden gæld.....		491.022	569.993
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>785.086</b>	<b>1.418.718</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>55.046.086</b>	<b>55.679.718</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>71.702.878</b>	<b>65.399.243</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....</b>	<b>4</b>		
<b>Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling.....</b>	<b>5</b>		

## NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>1</b>
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2016.....		72.721.044	
Tilgang.....		860.125	
<b>Kostpris 31. december 2016.....</b>		<b>73.581.169</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016.....		7.721.044	
Tilbageførsel af nedskrivninger.....		-5.339.875	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2016.....</b>		<b>2.381.169</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....</b>		<b>71.200.000</b>	

## Dagsværdi for hotelejeendom

Ejendommen er fuldt udlejet til Zleep Hotels på en 20-årig lejekontrakt fra 1.1.2015.

Ejendommens dagsværdi er fastsat ved en Discounted Cash Flow-model baseret på de fremtidige pengestrømme i en 10-årig budget periode og en terminalværdi herefter.

Ved beregningen er der taget hensyn til planlagte og budgetterede udgifter i forbindelse med den igangværende ombygning og renovering af hotellet.

Afkastværdien er baseret på et afkast på 5,9 % under hensyntagen til ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed og lejekontraktens vilkår. Ved beregningen er der indregnet en inflationsrate på 2 % i terminalperioden.

## Egenkapital

2

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2016.....	18.300.000	-8.944.937	9.355.063
Kapitalforhøjelse.....	600.000		600.000
Forslag til årets resultatdisponering.....		6.354.418	6.354.418
<b>Egenkapital 31. december 2016.....</b>	<b>18.900.000</b>	<b>-2.590.519</b>	<b>16.309.481</b>

## Langfristede gældsforpligtelser

3

	1/1 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	39.261.000	39.261.000	0	33.286.501
Banklån.....	15.000.000	15.000.000	0	15.000.000
	<b>54.261.000</b>	<b>54.261.000</b>	<b>0</b>	<b>48.286.501</b>

## Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

4

Lån og kreditter er sikret ved tinglyste pantebreve i alt kr. 62.500.000 i selskabets ejendom.

**NOTER****Note****Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling****5**

Krav mod den tidligere lejer DGI Byen - vedrørende manglende vedligeholdelse - er forligt, hvorefter DGI Byen under rekonstruktion har anerkendt et krav på kr. 3.500.000.

Der er ikke i regnskabet indregnet beløb dækkende kravet, idet værdien af kravet ikke kan opgøres på nuværende tidspunkt.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Helgolandsgade 14 for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Andre hensatte forpligtelser

I det omfang, der foretages regulering af prioritetsgældens værdi, medtages reguleringsbeløbet i resultatopgørelsen. Herudover medtages reguleringsbeløbet i balancen under overskriften "Andre hensatte forpligtelser".

Når det er sandsynligt, at de totale omkostninger vil overstige de totale indtægter på et igangværende arbejde for fremmed regning, hensættes det samlede tab, der må påregnes på entreprisen. Hensættelsen indregnes som omkostning under produktionsomkostninger.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.