



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
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 14. april 2016

Preben Nygaard

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	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
Bestyrelse	Per Gransø Claus Møller Glenn Allart Andersen Jan Erik Andersen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Jyske Bank Østergade 4 8000 Århus C
Advokat	Gorrissen Federspiel H.C. Andersens Boulevard 12 1553 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 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 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.

Gentofte, den 17. marts 2016

Bestyrelse

Per Gransøe

Claus Møller

Glenn Allart Andersen

Jan Erik Andersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i K/S Helgolandsgade 14

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Helgolandsgade 14 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 fejlinformation, uanset om denne 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 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 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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtale i årsregnskabets note 5, som beskriver den usikkerhed, der er forbundet med værdiansættelsen af kravet mod DGI.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

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.

København, den 17. marts 2016

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 anpartar og har ingen andel i kommanditselskabets indkomst eller formue.

Selskabets kapital er opdelt i 10 kommanditanpartar. Selskabets kommanditister har i 2015 indskudt i alt kr. 1.800.000, hvorefter den indskudte kapital udgør i alt kr. 18.300.000, svarende til kr. 1.830.000 pr. anpart.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2015 afhændet det 100 % ejede datterselskab Hotel Centrum ApS til Zleep Hotels A/S og har samtidig indgået en 20-årig lejekontrakt med Hotel Centrum ApS, der har ændret navn til Zleep Hotel Copenhagen City ApS.

I forbindelse med salg af datterselskab og indgåelse af lejekontrakt samt omlægning af selskabets realkreditlån har selskabet afholdt ekstraordinære udgifter på ca. kr. 820.000. Bortset herfra har de af selskabet oppebårne lejeindtægter medført et tilfredsstillende resultat.

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 hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Helgolandsgade 14 for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Optrævede 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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Ekstraordinære indtægter og omkostninger

Ekstraordinære indtægter og omkostninger indeholder indtægter og omkostninger, som hidrører fra begivenheder eller transaktioner, der klart afviger fra den ordinære drift, og som ikke forventes at være af tilbagevendende karakter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes 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 anskaffessummen 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 afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

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".

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		2.143.725	2.304
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.....		-303.783	-689
DRIFTSRESULTAT		1.839.942	1.615
Andre finansielle omkostninger.....		-2.144.185	-2.056
RESULTAT FØR SKAT		-304.243	-441
Skat af årets resultat.....		0	0
ORDINÆRT RESULTAT EFTER SKAT		-304.243	-441
Ekstraordinære indtægter.....		15.096	0
Ekstraordinære omkostninger.....		-7.912	0
ÅRETS RESULTAT		-297.059	-441
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-297.059	-441
I ALT		-297.059	-441

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Grunde og bygninger.....		65.000.000	65.000
Materielle anlægsaktiver.....	1	65.000.000	65.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....		0	80
Finansielle anlægsaktiver.....		0	80
ANLÆGSAKTIVER.....		65.000.000	65.080
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		351.563	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	19
Periodeafgrænsningsposter.....		47.681	79
Tilgodehavender.....		399.244	98
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		399.244	98
AKTIVER.....		65.399.244	65.178
PASSIVER			
Selskabskapital.....		18.300.000	16.500
Overført overskud.....		-8.944.937	-8.648
EGENKAPITAL.....	2	9.355.063	7.852
Andre hensatte forpligtelser.....		364.462	932
HENSATTE FORPLIGTELSE		364.462	932
Gæld til realkreditinstitutter.....		39.261.000	37.880
Banklån.....		15.000.000	15.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	54.261.000	52.880
Kortfristet del af langfristet gæld.....	3	0	1.491
Gæld til pengeinstitutter.....		723.727	1.296
Gæld til associerede virksomheder.....		125.000	125
Anden gæld.....		569.992	602
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.418.719	3.514
GÆLDSFORPLIGTELSE		55.679.719	56.394
PASSIVER.....		65.399.244	65.178
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	5		

NOTER

	2015 kr.	2014 tkr.	Note
Materielle anlægsaktiver			1
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2015.....		72.721.044	
Kostpris 31. december 2015.....		72.721.044	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....		7.721.044	
Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....		7.721.044	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		65.000.000	

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt	2
Egenkapital				
Egenkapital 1. januar 2015.....	16.500.000	-8.647.878	7.852.122	
Årets kapitalindskud.....	1.800.000		1.800.000	
Forslag til årets resultatdisponering.....		-297.059	-297.059	
Egenkapital 31. december 2015.....	18.300.000	-8.944.937	9.355.063	

Langfristede gældsforpligtelser	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	3
Gæld til realkreditinstitutter...	39.371.688	39.261.000	0	35.599.823	
Banklån.....	15.000.000	15.000.000	0	15.000.000	
	54.371.688	54.261.000	0	50.599.823	

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 4
Lån og kreditter er sikret ved tinglyste pantebreve i alt kr. 62.500.000 i selskabets ejendom.

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.