



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  
C/O CPM INVEST A/S, STRANDVEJEN 163, 2. TH., 2900 HELLERUP

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 20. august 2020

---

Preben Nygaard

CVR-NR. 30 83 26 04

**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
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	K/S Helgolandsgade 14 c/o CPM INVEST A/S 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, formand Claus Møller Jan Erik Andersen
<b>Komplementar</b>	Komplementarselskabet Helgolandsgade 14 ApS
<b>Kommanditister</b>	Jan Erik Andersen Actus Ejendomme A/S Kirsten Leth Anne-Marie Espensen Klaus Groth Nils Toftgaard-Hansen PHS EJENDOMME ApS CPM INVEST A/S
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank Østergade 4 8000 Århus C
<b>Advokat</b>	Bech-Bruun Langelinie Allé 35 2100 København Ø

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 17. april 2020

Bestyrelse:

---

Per Gransøe  
Formand

---

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 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.

## 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 17. april 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Henrik Brünings  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne3106

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabet blev stiftet den 20. september 2007 med det formål at erhverve og udleje ejendommen Helgolandsgade 14, 1653 København V. Ejendommen blev overtaget pr. 1. oktober 2007 og er nu blevet afhændet pr. 19. december 2019. Ejendommen har i hele ejerperioden været udlejet til hoteldrift.

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. 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 og realisationen af selskabets ejendom er forløbet planmæssigt og tilfredsstillende. Salget af selskabets ejendom medfører, at selskabets formål er udtømt, og tilbage står herefter alene at vedtage og gennemføre en likvidation af selskabet.

### 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	2019 kr.	2018 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>4.747.014</b>	<b>4.288.302</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.801.333	3.864.059
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>6.548.347</b>	<b>8.152.361</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-1.235.556	-1.502.908
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>5.312.791</b>	<b>6.649.453</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		5.312.791	6.649.453
<b>I ALT</b> .....		<b>5.312.791</b>	<b>6.649.453</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme.....		0	90.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	1	0	90.000.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>0</b>	<b>90.000.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		1.100.995	539.183
Andre tilgodehavender.....		93.270.504	0
Periodeafgrænsningsposter.....		0	25.656
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>94.371.499</b>	<b>564.839</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>445.828</b>	<b>604.245</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>94.817.327</b>	<b>1.169.084</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>94.817.327</b>	<b>91.169.084</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		18.900.000	18.900.000
Overført overskud.....		21.485.759	16.172.968
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>2</b>	<b>40.385.759</b>	<b>35.072.968</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		0	37.940.184
Banklån.....		0	13.939.465
Deposita.....		0	900.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>52.779.649</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	3	51.648.782	2.694.360
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		32.000	30.000
Gæld, associerede virksomheder.....		125.000	125.000
Anden gæld.....		2.625.786	467.107
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>54.431.568</b>	<b>3.316.467</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>54.431.568</b>	<b>56.096.116</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>94.817.327</b>	<b>91.169.084</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....</b>	<b>4</b>		
<b>Medarbejderforhold.....</b>	<b>5</b>		

## NOTER

						Note
<b>Materielle anlægsaktiver</b>						<b>1</b>
					Investeringsejendomme	
Kostpris 1. januar 2019.....					78.403.524	
Tilgang.....					385.000	
Afgang.....					-78.788.524	
<b>Kostpris 31. december 2019.....</b>					<b>0</b>	
Opskrivninger 1. januar 2019.....					11.596.476	
Opskrivninger solgte aktiver.....					-13.084.800	
Årets opskrivninger .....					1.488.324	
<b>Opskrivninger 31. december 2019.....</b>					<b>0</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....</b>					<b>0</b>	
 <b>Egenkapital</b>						 <b>2</b>
			Selskabs-	Overført		
			kapital	overskud	I alt	
Egenkapital 1. januar 2019.....	18.900.000			16.172.968	35.072.968	
Forslag til resultatdisponering.....				5.312.791	5.312.791	
<b>Egenkapital 31. december 2019.....</b>	<b>18.900.000</b>			<b>21.485.759</b>	<b>40.385.759</b>	
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>						 <b>3</b>
	31/12 2019	Afdrag	Restgæld	31/12 2018	Kortfristet	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	del primo	
Gæld til realkreditinstitutter....	37.648.782	37.648.782	0	39.574.009	1.633.825	
Banklån.....	14.000.000	14.000.000	0	15.000.000	1.060.535	
Deposita.....	0	0	0	900.000	0	
	<b>51.648.782</b>	<b>51.648.782</b>	<b>0</b>	<b>55.474.009</b>	<b>2.694.360</b>	
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>						 <b>4</b>
Til sikkerhed for selskabets engagement med Realkredit Danmark, 37.649 tkr., og Jyske Bank, 14.000 tkr., var der tinglyst pantebreve i selskabets ejendom, som blev solgt med overtagelse 19. december 2019. Pantet erstattes derfor af transport i den tilgodehavende salgssum i balancen indregnet til 92.886 tkr. Gælden er efterfølgende blevet indfriet 8. januar 2020.						
 <b>Medarbejderforhold</b>						 <b>5</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2018: 1)						

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Helgolandsgade 14 for 2019 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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

### 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, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Da selskabet er personligt ejet, indgår det skattemæssige resultat af selskabet i selskabsdeltagernes samlede indkomst- og formueforhold vedrørende regnskabsåret. Årets indkomstskatter indregnes ikke i resultatopgørelsen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

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

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 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **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.