



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 HILLERØD II**

**C/O NECTAR MANGEMENT A/S, BORNHOLMSGADE 3, 1266 KØBENHAVN K**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 2. april 2024

---

Peer Thomas Borg

**CVR-NR. 25 65 61 80**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<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
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	K/S HILLERØD II c/o Nectar Mangement A/S, Bornholmsgade 3 1266 København K
	CVR-nr.: 25 65 61 80
	Stiftet: 27. september 2000
	Kommune: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Kent Erik Pedersen Keld Jensen Ole Reimer Meilstrup Steffen Elvej Madsen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for K/S HILLERØD II.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 2. april 2024

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Kent Erik Pedersen

\_\_\_\_\_  
Keld Jensen

\_\_\_\_\_  
Ole Reimer Meilstrup

\_\_\_\_\_  
Steffen Elvej Madsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

*Til ejerne af K/S HILLERØD II*

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S HILLERØD II for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.
- 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 2. april 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Ferass Hamade  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35441

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i at eje og udleje erhvervsjendommen, der er erhvervet den 29. september 2000 og som er beliggende Milnersvej 41 C, 3400 Hillerød.

Der er i kommanditselskabet tegnet 10.800 andele fordelt på 9 kommanditister.

Ejendommen er fuldt udlejet.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelse af investeringsejendommene er baseret på ledelsens skøn af ejendommens realistiske salgsværdi pr. balancedagen og er afhængig af en række usikre faktorer, herunder fastlæggelse af fremtidigt lejeniveau, udlejningsgrad, fremtidige vedligeholdelsesomkostninger og afkastkrav under hensyntagen til det vurderede, aktuelle markedsniveau. Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommene pr. 31. december 2023 udtrykker den aktuelle dagsværdi af investeringsejendommene i det nuværende marked.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Kommanditselskabets resultatopgørelse for 2023 viser et overskud på DKK 3.587.112, heraf værdireguleringer på DKK 1.240.000, og selskabets balance pr. 31. december 2023 viser en egenkapital på DKK 29.456.277.

Kommanditselskabets likviditetsbidrag fra driften har været positiv i 2023 og har oversteget årets aftalte afdrag på lån. For 2024 budgetteres der også med et positivt likviditetsbidrag fra driften, som sammen med det likvide beredskab dækker årets ordinære afdrag på lån.

Der henvises til noterne for ledelsens vurdering af væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurdering.

### 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	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>2.368.320</b>	<b>2.161.983</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.240.000	570.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>3.608.320</b>	<b>2.731.983</b>
Andre finansielle indtægter.....		23.210	0
Andre finansielle omkostninger.....	1	-44.418	-53.579
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>3.587.112</b>	<b>2.678.404</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		3.587.112	2.678.404
<b>I ALT</b> .....		<b>3.587.112</b>	<b>2.678.404</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		33.200.000	31.960.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>33.200.000</b>	<b>31.960.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>33.200.000</b>	<b>31.960.000</b>
Andre tilgodehavender.....		153.506	3.041
Periodeafgrænsningsposter.....		0	8.583
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>153.506</b>	<b>11.624</b>
Likvide beholdninger.....		238.281	1.473.717
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>391.787</b>	<b>1.485.341</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>33.591.787</b>	<b>33.445.341</b>
<b>PASSIVER</b>			
Stamkapital.....		10.800.000	10.800.000
Ikke indbetalt stamkapital.....		-10.559.711	-10.559.711
Overført resultat.....		29.215.988	27.628.876
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>29.456.277</b>	<b>27.869.165</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.627.640	3.859.892
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>3</b>	<b>2.627.640</b>	<b>3.859.892</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.232.252	1.294.288
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		25.211	34.500
Anden gæld.....		250.407	387.496
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.507.870</b>	<b>1.716.284</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>4.135.510</b>	<b>5.576.176</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>33.591.787</b>	<b>33.445.341</b>
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Stamkapital	Ikke indbetalt stamkapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	10.800.000	-10.559.711	27.628.876	27.869.165
Forslag til resultatdisponering.....			3.587.112	3.587.112
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Udlodning.....			-2.000.000	-2.000.000
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>10.800.000</b>	<b>-10.559.711</b>	<b>29.215.988</b>	<b>29.456.277</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	5.955	5.219	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	38.463	48.360	
	<b>44.418</b>	<b>53.579</b>	

**Materielle anlægsaktiver**

	Investeringseje domme	2
Kostpris 1. januar 2023.....	29.183.450	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>	<b>29.183.450</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....	2.776.550	
Årets værdireguleringer.....	1.240.000	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....</b>	<b>4.016.550</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>	<b>33.200.000</b>	

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Erhvervsjendom
Dagsværdi 31. december 2023.....	33.200.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	1.240.000

Dagsværdien udgør TDKK 33.200 pr. 31. december 2023, værdien er beregnet baseret på budget for perioden 1. januar 2024 - 31. december 2024 med et afkastkrav på 7,50%. Vurderingen af ejendommens dagsværdi er foretaget på baggrund af ejendommens normal budget for det kommende år, indeholdende lejeindtægt og driftsudgifter samt omkostninger til administration.

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 7,50%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i et gennemsnitligt afkastkrav på +0,5% eller -0,5% vil resultere i en dagsværdi på henholdsvis TDKK 31.130 og TDKK 35.570.

**Langfristede gældsforpligtelser**

	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt	3
Gæld til realkreditinstitutter.....	3.859.892	1.232.252	0	5.154.180	
	<b>3.859.892</b>	<b>1.232.252</b>	<b>0</b>	<b>5.154.180</b>	

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

**NOTER****Note****Eventualposter mv.**

4

**Eventualforpligtelser**

Kommanditselskabet har indgået ejendoms- og selskabsadministrationsaftale med Nectar Management A/S, der tidligt kan ophøre pr. 31. december 2024. Honoraret i opsigelsesperioden udgør TDKK 115.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

5

Til sikkerhed for prioritetsgæld på TDKK 3.860 er der ved ejerpantebrev givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør i alt TDKK 33.200, samt transport i lejeindtægter.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S HILLERØD II for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

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

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til ejendommen og administration.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer af gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og årsregnskabet omfatter således ikke skat af selskabets driftsresultat.

## BALANCEN

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

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 salgskomkostninger 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.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.