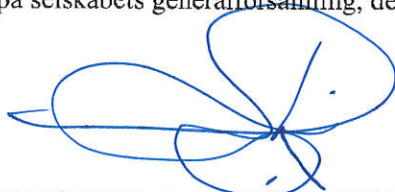


**K/S Hillerød III**  
**CVR-nr. 28846568**  
**Gydevang 39-41**  
**3450 Allerød**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 4/4/16

**Dirigent**



Navn:

Erik Knudstrup

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

K/S Hillerød III  
Gydevang 39-41  
3450 Allerød

CVR-nr.: 28846568

Hjemsted: Allerød

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Bestyrelse**

Carsten Krogh Gomard  
Jens Birkedal Balslev  
Michael Johan Brincker  
Kim Rudolf Rasmussen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for K/S Hillerød III.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allerød, den 14.03.2016


**Bestyrelse**



Carsten Krogh Gomard



Jens Birkedal Balslev



Michael Johan Brincker



Kim Rudolf Rasmussen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i K/S Hillerød III

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Hillerød III for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, henviser vi til oplysningerne i ledelsesberetningen og note 2, om usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendom på i alt 109.700 t.kr. Ledelsen har ved regnskabsafslutningen vurderet, at værdien af ejendommen svarer til dagsværdien. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering heraf.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 14.03.2016

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Steen Christensen  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Jan Larsen  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Kommanditselskabets aktivitet består i at eje og udleje erhvervsejendommen, der er erhvervet den 1. august 2005 og som er beliggende Carlsbergvej 34, 3400 Hillerød.

Der er i kommanditselskabet tegnet 10 andele fordelt på 10 kommanditister.

Ejendommen var fuldt udlejet i 2015.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 3.630 t.kr., hvilket er en forbedring på 10.697 t.kr. i forhold til 2014 hvor resultatet udgjorde et underskud på 7.067 t.kr. Resultatet er positivt påvirket af dagsregulering af ejendom med 3.300 t.kr. og dagsværdiregulering af gæld på 1.106 t.kr.

Investerings ejendommen er optaget til en vurderet dagspris på 109.700 t.kr. Ved vurderingen af ejendommens dagsværdi er anvendt et afkastkrav på 6,25% p.a. (2014: 6,25%). Afkastprocenten er fastsat ud fra, at ejendommen ikke skal afhændes i en forceret salgsproces.

Kommanditselskabets likviditetsbidrag fra driften har været positiv i 2015. For 2016 budgetteres der også med et positivt likviditetsbidrag fra driften, som sammen med det likvide beredskab dækker årets ordinære afdrag på lån.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Ejendommen er værdiansat efter de principper, som er beskrevet under anvendt regnskabspraksis. For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommen og dermed have en afsmittende effekt på ejendommens værdi. Afkastkravet afspejler renten, som man ville kunne få ved et eventuelt kontrolleret salg. Afkastsatsen er fastsat ud fra ledelsens vurdering og er behæftet med en vis usikkerhed, da der for tiden ikke er et velfungerende marked.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter fra udlejningsejendommen.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.



## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter omfatter renteindtægter.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger af gæld i kreditforeninger og anden gæld.

## Balancen

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommen til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model om den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi beregnet med udgangspunkt i renteniveauet på balancedagen og de enkelte låns afdragsprofil.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for tidspunkt for levering af den aftalte ydelse.

**Resultatopgørelse for 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Nettoomsætning		7.159.931	6.951.700
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		3.300.000	(7.900.000)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		(1.106.432)	0
Andre eksterne omkostninger		(301.734)	(399.296)
Ejendomsomkostninger		<u>(390.871)</u>	<u>(434.810)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>8.660.894</b>	<b>(1.782.406)</b>
Andre finansielle indtægter		120.060	12
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(5.150.956)</u>	<u>(5.285.073)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>3.629.998</u></b>	<b><u>(7.067.467)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>3.629.998</u>	<u>(7.067.467)</u>
		<b><u>3.629.998</u></b>	<b><u>(7.067.467)</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		109.700.000	106.400.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u>109.700.000</u>	<u>106.400.000</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>109.700.000</u>	<u>106.400.000</u>
Andre tilgodehavender		2.780	0
Periodeafgrænsningsposter		60.242	59.468
<b>Tilgodehavender</b>		<u>63.022</u>	<u>59.468</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>433.572</u>	<u>1.404.394</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>496.594</u>	<u>1.463.862</u>
<b>Aktiver</b>		<u><u>110.196.594</u></u>	<u><u>107.863.862</u></u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	3	20.552.500	20.552.500
Overført overskud eller underskud		(3.769.652)	(7.399.650)
<b>Egenkapital</b>		<u>16.782.848</u>	<u>13.152.850</u>
Gæld til realkreditinstitutter		51.359.693	52.993.209
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.811.581	1.751.932
Anden gæld		33.130.688	36.493.940
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<u>86.301.962</u>	<u>91.239.081</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	6.886.695	2.712.439
Leverandører af varer og tjenesteydelser		26.800	22.374
Anden gæld		198.289	737.118
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u>7.111.784</u>	<u>3.471.931</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<u>93.413.746</u>	<u>94.711.012</u>
<b>Passiver</b>		<u>110.196.594</u>	<u>107.863.862</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	20.552.500	(7.399.650)	13.152.850
Årets resultat	0	3.629.998	3.629.998
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>20.552.500</b>	<b>(3.769.652)</b>	<b>16.782.848</b>

## Noter

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	2.196.428	2.832.393
Øvrige finansielle omkostninger	2.954.528	2.452.680
	<u>5.150.956</u>	<u>5.285.073</u>
		<u>Investerings- ejendomme kr.</u>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		132.769.100
<b>Kostpris ultimo</b>		<u>132.769.100</u>
Dagsværdireguleringer primo		(26.369.100)
Årets dagsværdireguleringer		3.300.000
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>		<u>(23.069.100)</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u>109.700.000</u>

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 6,25 % pr. 31.12.2015 (6,25 % pr. 31.12.2014). En afkastsats på 5,75% vil medføre en dagsværdi på 119.200 t.kr. og en afkastsats på 6,75% vil medføre en dagsværdi på 101.600 t.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, idet der på de geografiske områder, hvor selskabets ejendom er beliggende, er en meget begrænset omsættelighed af ejendomme. Årets dagsværdiregulering udgør 3.300 t.kr. (før skat), som er indtægtsført i resultatopgørelsen.

### 3. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital udgør den indbetalte del af stamkapitalen.

Stamkapitalen består af 10 kommanditanparter a 6.000.000 kr. svarende til 60.000.000 kr., hvoraf der er indbetalt 20.552.500.kr. Kommanditisternes ikke-indbetalte resthæftelse pr. 31. december 2015 udgør 39.447.500 kr.

## Noter

	Forfald inden 12 måneder 2014 kr.	Forfald inden 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld ef- ter 5 år 2015 kr.
<b>4. Langfristede gælds- forpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	2.712.439	2.739.948	51.359.693	39.045.340
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	0	1.811.581	1.811.581
Anden gæld	0	4.146.747	33.130.688	37.277.435
	<u>2.712.439</u>	<u>6.886.695</u>	<u>86.301.962</u>	<u>78.134.356</u>

## 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter er sikret ved pant i ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 109.700 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er deponeret skadesløsbrev på 3.500 t.kr. i ejendommen Carlsbergvej 34, 3400 Hillerød.