

K/S Hillerød III
Gydevang 39 - 41, 2.
3450 Allerød
CVR-nr. 28846568

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 03.04.2019

Dirigent

Navn: Anders Zølner

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2018	7
Balance pr. 31.12.2018	8
Egenkapitalopgørelse for 2018	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Hillerød III
Gydevang 39 - 41, 2.
3450 Allerød

CVR-nr.: 28846568
Hjemsted: Allerød
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Bestyrelse

Kim Rasmussen
Jens Vilhelm Birkedal Balslev
Michael Johan Ramm Brincker
Carsten Krogh Gomard

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allerød, den 03.04.2019

Bestyrelse

Kim Rasmussen

Jens Vilhelm Birkedal Balslev

Michael Johan Ramm Brincker

Carsten Krogh Gomard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Hillerød III

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Hillerød III for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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.

Fremhævelse af 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 121.900 t.kr. Ledelsen har ved regnskabsafslutningen vurderet at værdien af ejendommen svarer til dagværdien. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering heraf.

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.

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. Fejlinformation 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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 den øverste ledelse om bl.a. 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 03.04.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jan Larsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne16541

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 2018.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 4.287 t.kr. mod et overskud på 2.973 t.kr. i 2017. Resultatet er positivt påvirket af dagsregulering af ejendommen på 2,4 mio. kr., hvor resultatet for 2017 er positivt påvirket med en dagsværdiregulering på 1,6 mio. kr.

Investerings ejendommen er optaget til en vurderet dagspris på 121.900 t.kr. Ved vurderingen af ejendommens dagsværdi er anvendt et afkastkrav på 6% p.a. (2017: 6%). Afkastprocenten er fastsat ud fra, at ejendommen ikke skal afhændes i en forceret salgsproces.

Kommanditselskabets likviditetsbidrag fra driften har været positiv i 2018, ligesom der i 2019 budgetteres med at positivt likviditetsbidrag fra driften, som sammen med det likvide beredskab dækker årets afdrag på lån.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagværdi, som på balancedagen udgør 121.900 t.kr. Dagværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder den forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelse af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendom. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet, og en forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 8.900 t.kr., jf. omtale heraf i regnskabets note 2.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		7.587.722	7.481.595
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.400.000	1.600.000
Andre eksterne omkostninger		(239.956)	(255.865)
Ejendomsomkostninger		<u>(115.000)</u>	<u>(383.416)</u>
Driftsresultat		9.632.766	8.442.314
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(5.345.457)</u>	<u>(5.469.117)</u>
Årets resultat		<u>4.287.309</u>	<u>2.973.197</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>4.287.309</u>	<u>2.973.197</u>
		<u>4.287.309</u>	<u>2.973.197</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		121.900.000	119.500.000
Materielle anlægsaktiver	2	121.900.000	119.500.000
Anlægsaktiver		121.900.000	119.500.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	800.949
Andre tilgodehavender		68.984	68.573
Periodeafgrænsningsposter		62.925	61.693
Tilgodehavender		131.909	931.215
Likvide beholdninger		57.456	583.104
Omsætningsaktiver		189.365	1.514.319
Aktiver		122.089.365	121.014.319

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	3	20.552.500	20.552.500
Overført overskud eller underskud		<u>14.583.162</u>	<u>10.295.853</u>
Egenkapital		<u>35.135.662</u>	<u>30.848.353</u>
Gæld til realkreditinstitutter		41.642.882	44.513.538
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.904.056	1.874.276
Anden gæld		<u>39.739.376</u>	<u>39.099.217</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>83.286.314</u>	<u>85.487.031</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	2.835.575	2.791.677
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	624.760
Leverandører af varer og tjenesteydelser		39.198	30.000
Anden gæld		<u>792.616</u>	<u>1.232.498</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.667.389</u>	<u>4.678.935</u>
Gældsforpligtelser		<u>86.953.703</u>	<u>90.165.966</u>
Passiver		<u>122.089.365</u>	<u>121.014.319</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitaloppgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	20.552.500	10.295.853	30.848.353
Årets resultat	0	4.287.309	4.287.309
Egenkapital ultimo	20.552.500	14.583.162	35.135.662

Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	2.081.859	2.181.372
Øvrige finansielle omkostninger	<u>3.263.598</u>	<u>3.287.745</u>
	<u>5.345.457</u>	<u>5.469.117</u>
		Investe- rings- ejendomme kr.
2. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		<u>132.769.100</u>
Kostpris ultimo		<u>132.769.100</u>
Dagsværdireguleringer primo		(13.269.100)
Årets dagsværdireguleringer		<u>2.400.000</u>
Dagsværdireguleringer ultimo		<u>(10.869.100)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>121.900.000</u>

Selskabets ejendom er en kontorejendom på 7.306 m2 beliggende i Hillerød.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen er anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet udgør 6% pr. 31.12.2018 (6% pr. 31.12.2017)

Ejendommen er 100% udlejet på en lejekontrakt med en resterende lejeperiode på 4 år.

Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet, idet der på det geografiske område, hvor selskabets ejendom er beliggende, er en meget begrænset omsættelighed af ejendomme. En afkastsats på 5,5% vil medføre en dagværdi på 133 mio. kr. og et afkastkrav på 6,5% vil medføre en dagsværdi på 113 mio. kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

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. 31.12.2018 udgør 39.447.500 kr.

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	2.835.575	2.791.677	41.642.882	30.472.076
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	0	1.904.056	1.904.056
Anden gæld	0	0	39.739.376	33.000.000
	<u>2.835.575</u>	<u>2.791.677</u>	<u>83.286.314</u>	<u>65.376.132</u>

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitut er sikret ved pant i ejendom. Herudover er kommanditisternes ikke-indbetalte stamkapital 39.447.500 kr. tiltransporteret som sikkerhed for realkreditinstitut.

Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 121.900 t.kr.

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

Ejerpantebreve på i alt nom. 51.966 t.kr. i selskabets ejendom, beror hos selskabet.

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

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.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger af gæld i kreditforeninger og anden gæld.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

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.

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 amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

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 leveringstidspunktet.