



## K/S Hillerød III

Gydevang 39  
3450 Allerød  
CVR-nr. 28846568

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
10.03.2022

---

**Anders Zølner**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2021	8
Balance pr. 31.12.2021	9
Egenkapitalopgørelse for 2021	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

K/S Hillerød III

Gydevang 39

3450 Allerød

CVR-nr.: 28846568

Hjemsted: Allerød

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

## Bestyrelse

Kim Rasmussen

Carsten Krogh Gomard

Michael Landsgrav Kristensen

Jens Vilhelm Birkedal Balslev

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allerød, den 10.03.2022

## Bestyrelse

**Kim Rasmussen**

**Carsten Krogh Gomard**

**Michael Landsgrav Kristensen**

**Jens Vilhelm Birkedal Balslev**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i K/S Hillerød III

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Hillerød III for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, 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. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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.

### 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 124.850 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.

### 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 brugerne 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 anvendte 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 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 herudover 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.

Allerød, den 10.03.2022

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

**Jan Larsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne16541

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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 2021.

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 1.610 t.kr. mod et overskud på 2.207 t.kr. i 2020. Resultatet er positivt påvirket af dagsregulering af ejendommen på 50 t.kr., hvor resultatet for 2020 er positivt påvirket med en dagsværdiregulering på 300 t.kr.

Investeringsejendommen er optaget til en vurderet dagspris på 124.850 t.kr. Ved vurderingen af ejendommens dagsværdi er anvendt et afkastkrav på 6% p.a. (2020: 6%). Afkastprocenten er fastsat ud fra, at ejendommen ikke skal afhændes i en forceret salgsproces.

Kommanditselskabets likviditetsbidrag fra driften har været positiv i 2021, ligesom der i 2022 budgetteres med et 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 124.850 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 9.600 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 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Nettoomsætning		7.745.778	7.715.785
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		50.000	300.000
Andre eksterne omkostninger		(234.221)	(293.820)
Ejendomsomkostninger		(248.560)	(33.600)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>7.312.997</b>	<b>7.688.365</b>
Andre finansielle omkostninger	1	(5.703.261)	(5.481.429)
<b>Årets resultat</b>		<b>1.609.736</b>	<b>2.206.936</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.609.736	2.206.936
<b>Resultatdisponering</b>		<b>1.609.736</b>	<b>2.206.936</b>

# Balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsjendomme		124.850.000	124.800.000
<b>Materielle aktiver</b>	2	<b>124.850.000</b>	<b>124.800.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>124.850.000</b>	<b>124.800.000</b>
Andre tilgodehavender		25.031	54.837
Periodeafgrænsningsposter		65.256	64.711
<b>Tilgodehavender</b>		<b>90.287</b>	<b>119.548</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.088.341</b>	<b>1.865.739</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.178.628</b>	<b>1.985.287</b>
<b>Aktiver</b>		<b>127.028.628</b>	<b>126.785.287</b>

**Passiver**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital	3	20.552.500	20.552.500
Overført overskud eller underskud		22.937.170	21.327.434
<b>Egenkapital</b>		<b>43.489.670</b>	<b>41.879.934</b>
Gæld til realkreditinstitutter		32.586.448	35.571.119
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.935.474	1.931.803
Anden gæld		45.553.732	43.277.763
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>80.075.654</b>	<b>80.780.685</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	2.986.827	2.978.671
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.000	30.000
Anden gæld		446.477	1.115.997
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.463.304</b>	<b>4.124.668</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>83.538.958</b>	<b>84.905.353</b>
<b>Passiver</b>		<b>127.028.628</b>	<b>126.785.287</b>
Personaleforhold	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

# Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	20.552.500	21.327.434	41.879.934
Årets resultat	0	1.609.736	1.609.736
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>20.552.500</b>	<b>22.937.170</b>	<b>43.489.670</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle omkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	2.010.177	1.952.872
Øvrige finansielle omkostninger	3.693.084	3.528.557
	<b>5.703.261</b>	<b>5.481.429</b>

## 2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	132.769.100
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>132.769.100</b>
Dagsværdireguleringer primo	(7.969.100)
Årets dagsværdireguleringer	50.000
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>(7.919.100)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>124.850.000</b>

Selskabets ejendom er en ejendom på 7.306 m2 beliggende i Hillerød, som anvendes som erhvervsskole.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen er anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet udgør 6% pr. 31.12.2021 (6% pr. 31.12.2020)

Ejendommen er 100% udlejet på en lejekontrakt med en resterende lejeperiode på 1 år.

Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet, idet der på det geografiske område, hvor selskabets ejendom er beliggende, er en begrænset omsættelighed af ejendomme. En afkastsats på 5,5% vil medføre en dagværdi på 136,2 mio. kr. og et afkastkrav på 6,5% vil medføre en dagsværdi på 115,2 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 7.000.000 kr. svarende til 70.000.000 kr., hvoraf der er indbetalt 20.552.500 kr.

Kommanditisternes ikke-indbetalte resthæftelse pr. 31.12.2021 udgør 49.447.500 kr.

#### 4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	2.986.827	2.978.671	32.586.448	20.779.780
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	0	1.935.474	1.928.132
Anden gæld	0	0	45.553.732	45.556.476
	<b>2.986.827</b>	<b>2.978.671</b>	<b>80.075.654</b>	<b>68.264.388</b>

#### 5 Personaleforhold

Der er ingen ansatte.

#### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitut er sikret ved pant i ejendom. Herudover er kommanditisternes ikke-indbetalte stamkapital 49.447.500 kr. tiltransporteret som sikkerhed for realkreditinstitut.

Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 124.850 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 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.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens 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 ejendommens 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 kontante beholdninger og 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.