

K/S Hillerød 3

Møllehaven 8

4040 Jyllinge

CVR-nr. 29 41 32 23

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 26. maj 2016

Niels Juncker

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

| | |
|-------------------------------------|---|
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 2 |

Ledelsesberetning

| | |
|---------------------|---|
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |

Årsregnskab

| | |
|---|----|
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015 | 8 |
| Balance pr. 31. december 2015 | 9 |
| Egenkapitalopgørelse | 11 |
| Noter til årsrapporten | 12 |

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Hillerød 3.

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 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Jyllinge, den 5. februar 2016

Bestyrelse

Niels Juncker

Tom Eldahl Valentin

Niels Mogens Lottrup

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Hillerød 3

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Hillerød 3 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Roskilde, den 5. februar 2016

BORECO Bogføring & Revision ApS
Statsautoriseret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 25 71 40 59

John Petersson
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Hillerød 3
Møllehaven 8
4040 Jyllinge

CVR-nr.: 29 41 32 23
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Stiftet: 2. marts 2006
Hjemsted: Roskilde

Administrator

Boligview A/S
Møllehaven 8
4040 Jyllinge

Komplementar

Ejendomsselskabet Søhøj III ApS, CVR-nr. 29 32 56 42

Bestyrelse

Niels Juncker
Tom Eldahl Valentin
Niels Mogens Lottrup

Revision

BORECO Bogføring & Revision ApS
Statsautoriseret revisionsanpartsselskab
Skomagergade 13 1.tv
4000 Roskilde

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og drive udlejningsvirksomhed med ejendomme beliggende i Sophienlund, Hillerød.

Usikkerhed ved indregning og måling

Som følge af den generelle økonomiske situation, og de deraf begrænsede muligheder for salg af ejendomme, er værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme behæftet med usikkerhed. Ledelsen har med udgangspunkt i sit indgående kendskab til ejendomsbranchen og markedet i øvrigt, samt salg af ejendomme i samme område foretaget en værdiansættelse af investeringsejendommenes forventede handelsværdi på statutidspunktet.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 359.613, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 8.429.394.

Årets resultat er forløbet som forventet, og er samtidig et resultat af de udsving, der kan forekomme på boligudlejningsejendomme.

Ejendommene fremtræder fortsat pæne og velholdte.

Den almindelig drift udløser på trods af alderen på boligerne en del viceværtudkald, og vi kan heldigvis håndtere det meste selv.

En enkelt lejer er sat ud med fogeden, og restancen på vedkommende er opført i regnskabet som tab på debitorer. Vi forfølger dog fortsat restancen.

Nr. 101 er solgt i regnskabsåret, og nr. 96 er solgt med overtagelse i 2016, så udviklingen er godt på vej.

Der er foretaget 3 udflytninger og 1 indflytning.

Resultatet anses for at være tilfredsstillende, og foreslås overført til næste år.

Det forventes ikke, at der skal udføres særlige omkostningskrævende opgaver, som ikke kan indeholdes i ejendommens almindelige drift.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Hillerød 3 for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Indtægter, der består af lejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktivitet.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter mv.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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 anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles Investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af Investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Selskabsskat

Regnskabet indeholder ikke skat, idet kommanditselskabet ikke er selvstændig skattepligtigt. Resultatet indgår i de enkelte kommanditisters respektive indkomstopgørelser.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres som kursværdien af de underliggende obligationer på prioritetsgæld.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015

| | Note | 2015 kr. | 2014 kr. |
|--|------|-----------------------|-----------------------|
| Lejeindtægter | | 1.423.519 | 1.555.998 |
| Andre eksterne omkostninger | | <u>-753.814</u> | <u>-626.582</u> |
| Bruttoresultat | | 669.705 | 929.416 |
| Personaleomkostninger | 1 | <u>-89.522</u> | <u>-70.025</u> |
| Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA) | | 580.183 | 859.391 |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver | 2 | <u>97.090</u> | <u>185</u> |
| Resultat før finansielle poster | | 677.273 | 859.576 |
| Finansielle indtægter | | 939 | 10.236 |
| Finansielle omkostninger | | <u>-318.599</u> | <u>-318.619</u> |
| Årets resultat | | <u>359.613</u> | <u>551.193</u> |
| Overført overskud | | <u>359.613</u> | <u>551.193</u> |
| | | <u>359.613</u> | <u>551.193</u> |

Balance pr. 31. december 2015

| | <u>Note</u> | <u>2015</u> kr. | <u>2014</u> kr. |
|---|-------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | | <u>26.400.000</u> | <u>28.600.000</u> |
| Materielle anlægsaktiver | 3 | <u>26.400.000</u> | <u>28.600.000</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>26.400.000</u> | <u>28.600.000</u> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | <u>0</u> | <u>22.712</u> |
| Tilgodehavender | | <u>0</u> | <u>22.712</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>2.631.242</u> | <u>2.321.668</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>2.631.242</u> | <u>2.344.380</u> |
| Aktiver i alt | | <u><u>29.031.242</u></u> | <u><u>30.944.380</u></u> |

Balance pr. 31. december 2015

| | Note | 2015 kr. | 2014 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Passiver | | | |
| Kommanditkapital | | 1.830.000 | 1.830.000 |
| Overført resultat | | 6.599.394 | 6.239.781 |
| Egenkapital | 4 | 8.429.394 | 8.069.781 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 19.125.321 | 22.323.392 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 5 | 19.125.321 | 22.323.392 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 5 | 985.981 | 0 |
| Modtagne deposita og forudbetalt husleje | | 444.852 | 522.924 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 26.038 | 16.944 |
| Anden gæld | | 19.656 | 11.339 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 1.476.527 | 551.207 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 20.601.848 | 22.874.599 |
| Passiver i alt | | 29.031.242 | 30.944.380 |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 6 | | |

Egenkapitaloppgørelse

| | <u>Kommandit- kapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|--------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|-------------------------|
| Egenkapital 1. januar 2015 | 1.830.000 | 6.239.781 | 8.069.781 |
| Årets resultat | 0 | 359.613 | 359.613 |
| Egenkapital 31. december 2015 | <u>1.830.000</u> | <u>6.599.394</u> | <u>8.429.394</u> |

Noter til årsrapporten

| | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|---|-----------------------|----------------------|
| | kr. | kr. |
| 1 Personaleomkostninger | | |
| Lønninger | 84.935 | 68.492 |
| Andre omkostninger til social sikring | 95 | 270 |
| Andre personaleomkostninger | 4.492 | 1.263 |
| | <u>89.522</u> | <u>70.025</u> |
| | | |
| 2 Værdireguleringer af investeringsaktiver | | |
| Salg af investeringsejendomme | <u>100.000</u> | <u>0</u> |
| Værdiregulering investeringsejendomme | <u>100.000</u> | <u>0</u> |
| | | |
| Værdireguleringer af finansielle forpligtelser | <u>-2.910</u> | <u>185</u> |
| Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme | <u>-2.910</u> | <u>185</u> |
| | <u>97.090</u> | <u>185</u> |

Noter til årsrapporten

3 Aktiver der måles til dagsværdi

| | <u>Investerings- ejendomme</u> |
|--|------------------------------------|
| Kostpris 1. januar 2015 | 24.870.393 |
| Afgang i årets løb | <u>-1.913.107</u> |
| Kostpris 31. december 2015 | <u>22.957.286</u> |
| Værdireguleringer 1. januar 2015 | 3.729.607 |
| Årets tilbageførte værdireguleringer | <u>-286.893</u> |
| Værdireguleringer 31. december 2015 | <u>3.442.714</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015 | <u><u>26.400.000</u></u> |

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved opgørelse af dagsværdien af investeringsejendommene er anvendt en gennemsnitslig pris pr. m² på 21.359, baseret på sammenlignelige handler i området.

| | Følsomhedsanalyse ved måling af investeringsejendomme | | | |
|-------|--|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| | <u>20.000 pr. m²</u> | <u>20.500 pr. m²</u> | <u>22.000 pr. m²</u> | <u>22.500 pr. m²</u> |
| | kr. | kr. | kr. | kr. |
| Værdi | <u>24.720.000</u> | <u>25.338.000</u> | <u>27.192.000</u> | <u>27.810.000</u> |

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

Kommanditkapitalen består af 60 kommanditanparter og 1 egne komplementarandele a nominelt kr. 438.328, svarende til kr. 26.250.000.

Der har ikke været ændringer i kommanditkapitalen i de seneste 5 år.

5 Langfristede gældsforpligtelser

| | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|---------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| | kr. | kr. |
| Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Efter 5 år | 15.162.146 | 18.060.160 |
| Mellem 1 og 5 år | <u>3.963.175</u> | <u>4.263.232</u> |
| Langfristet del | 19.125.321 | 22.323.392 |
| Inden for et år | <u>985.981</u> | <u>0</u> |
| | <u><u>20.111.302</u></u> | <u><u>22.323.392</u></u> |

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 20.111, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 26.250.