



www.addea.dk

addea københavn
amaliegade 35, 1
1256 københavn k

addea roskilde
skomagergade 13, 1
4000 roskilde

info@addea.dk
(+45) 70 20 07 68

K/S Hillerød 3

Vinkelvej 3
4000 Roskilde
CVR-nr. 29 41 32 23

Årsrapport for 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 24. februar 2017

Niels Juncker
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016	9
Balance pr. 31. december 2016	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 24. februar 2017

Bestyrelse

Niels Juncker

Tom Eldahl Valentin

Niels Mogens Lottrup

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Hillerød 3

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Hillerød 3 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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.

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. 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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Roskilde, den 24. februar 2017

Addea Audit
Statsautoriseret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 36 07 49 81

Anders Salomonsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Hillerød 3 Vinkelvej 3 4000 Roskilde
	CVR-nr.: 29 41 32 23
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
	Stiftet: 2. marts 2006
	Hjemsted: Roskilde
Administrator	Boligview A/S Vinkelvej 3 4000 Roskilde
Komplementar	Ejendomsselskabet Søhøj III ApS, CVR-nr. 29 32 56 42
Bestyrelse	Niels Juncker Tom Eldahl Valentin Niels Mogens Lottrup
Revision	Addea Audit Statsautoriseret revisionsanpartsselskab Skomagergade 13, 1 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 2016 udviser et overskud på kr. 693.508, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 8.222.902.

Årets resultat er forløbet som forventet, og med 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 fortsat heldigvis håndtere det meste selv.

Der er foretaget 1 udflytning.

Nr. 96 er solgt i året, og i 2017 er nr. 93 og 105 solgt.

Resultatet anses for at være tilfredsstillende, og foreslås overført til næste år. Dog indstilles det til generalforsamlingen, at der udloddes et beløb svarende til skatten af driftsresultatet.

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

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet 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 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016 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 fra udlejning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang 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 virksomhedernes aktiviteter.

Andre eksterne omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Selskabsskat og udskudt skat

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

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Lejeindtægter		1.269.888	1.423.519
Andre driftsindtægter		187.498	0
Andre eksterne omkostninger		-499.008	-753.814
Bruttoresultat		958.378	669.705
Personaleomkostninger	1	-107.563	-89.522
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		850.815	580.183
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	102.674	97.090
Resultat før finansielle poster		953.489	677.273
Finansielle indtægter		0	939
Finansielle omkostninger		-259.981	-318.599
Årets resultat		693.508	359.613

Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		24.200.000	26.400.000
Materielle anlægsaktiver		<u>24.200.000</u>	<u>26.400.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>24.200.000</u>	<u>26.400.000</u>
Likvide beholdninger		<u>1.751.251</u>	<u>2.631.242</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.751.251</u>	<u>2.631.242</u>
Aktiver i alt		<u><u>25.951.251</u></u>	<u><u>29.031.242</u></u>

Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Passiver			
Kommanditkapital		1.830.000	1.830.000
Overført resultat		6.392.902	6.599.394
Egenkapital	4	<u>8.222.902</u>	<u>8.429.394</u>
Gæld til realkreditinstitutter		16.130.163	19.125.321
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>16.130.163</u>	<u>19.125.321</u>
Gæld til realkreditinstitutter	5	895.948	985.981
Modtagne deposita og forudbetalt husleje		406.344	444.852
Leverandører af varer og tjenesteydelser		49.545	26.038
Anden gæld		246.349	19.656
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.598.186</u>	<u>1.476.527</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>17.728.349</u>	<u>20.601.848</u>
Passiver i alt		<u>25.951.251</u>	<u>29.031.242</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Kommanditkapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2016	1.830.000	6.599.394	8.429.394
Udlodning til ejere	0	-900.000	-900.000
Årets resultat	0	693.508	693.508
Egenkapital 31. december 2016	<u>1.830.000</u>	<u>6.392.902</u>	<u>8.222.902</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	101.250	84.935
Andre omkostninger til social sikring	0	95
Andre personaleomkostninger	6.313	4.492
	<u>107.563</u>	<u>89.522</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Salg af investeringsejendomme	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	<u>2.674</u>	<u>-2.910</u>
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>2.674</u>	<u>-2.910</u>
	<u>102.674</u>	<u>97.090</u>

Noter til årsrapporten

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2016	22.957.286
Afgang i årets løb	-1.913.107
Kostpris 31. december 2016	<u>21.044.179</u>
Værdireguleringer 1. januar 2016	3.442.714
Årets tilbageførte værdireguleringer	-286.893
Værdireguleringer 31. december 2016	<u>3.155.821</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u><u>24.200.000</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			
	20.000 pr. m ²	20.500 pr. m ²	22.000 pr. m ²	22.500 pr. m ²
	kr.	kr.	kr.	kr.
Værdi	<u>22.660.000</u>	<u>23.226.500</u>	<u>24.926.000</u>	<u>25.492.500</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>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	12.510.218	15.162.146
Mellem 1 og 5 år	<u>3.619.945</u>	<u>3.963.175</u>
Langfristet del	16.130.163	19.125.321
Inden for et år	<u>895.948</u>	<u>985.981</u>
	<u><u>17.026.111</u></u>	<u><u>20.111.302</u></u>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 17.026, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør t.kr. 24.200.