

[www.addea.dk](http://www.addea.dk)

Addea Roskilde  
Vindingevej 10  
4000 Roskilde

Addea København  
Hammerensgade 1, 2  
1267 København K

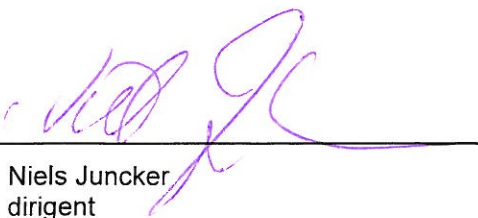
[info@addea.dk](mailto:info@addea.dk)  
(+45) 70 20 07 68

## K/S Hillerød 3

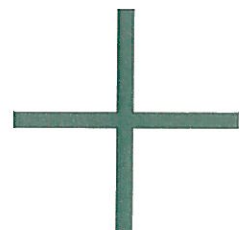
Vinkelvej 3  
4000 Roskilde  
CVR-nr. 29 41 32 23

### Årsrapport for 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 14. februar 2018



Niels Juncker  
dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	9
Balance pr. 31. december 2017	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 14. februar 2018

**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 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Roskilde, den 14. februar 2018

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

  
Anders Salomonsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne40143

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	K/S Hillerød 3 Vinkelvej 3 4000 Roskilde CVR-nr.: 29 41 32 23 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017 Stiftet: 2. marts 2006 Regnskabsår: 12. regnskabsår Hjemsted: Roskilde
<b>Administrator</b>	Boligview A/S Vinkelvej 3 4000 Roskilde
<b>Komplementar</b>	Ejendomsselskabet Søhøj III ApS, CVR-nr. 29 32 56 42
<b>Bestyrelse</b>	Niels Juncker Tom Eldahl Valentin Niels Mogens Lottrup
<b>Revision</b>	Addea Audit Statsautoriseret revisionspartnerselskab Vindingevej 10 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 2017 udviser et overskud på kr. 3.159.682, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 10.932.583.

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

Ejendommene fremtræder fortsat pæne og velholdte, og selskabet ejer fortsat 9 af de oprindelige 14 boliger.

Der har været en ekstraordinær engangsudgift på kr. 182.000 til firmaet Rafn & Søn, som i 2016 fik foranlediget kr. 270.000 tilbagebetalt til selskabet i for meget opkrævet ejendomsskat siden 2008, så nettoresultatet er på ca. kr. 90.000.

Administrationen har i 2017 også arbejdet på en løsning, der giver mulighed for at afvikle alle boligerne i K/S Hillerød 3 henover resten af regnskabsåret 2018. Dette vil der blev udsendt særskilt info ud om, og vil fremgå af dagsordenen som et særskilt punkt.

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

### Den forventede udvikling

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



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Hillerød 3 for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 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**

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 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 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Lejeindtægter</b>		<b>1.115.419</b>	<b>1.269.888</b>
Andre driftsindtægter		57.208	187.498
Andre eksterne omkostninger		-796.650	-499.008
<b>Bruttoresultat</b>		<b>375.977</b>	<b>958.378</b>
Personaleomkostninger	1	-101.659	-107.563
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>274.318</b>	<b>850.815</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	3.095.000	102.674
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>3.369.318</b>	<b>953.489</b>
Finansielle omkostninger		-209.636	-259.981
<b>Arets resultat</b>		<b>3.159.682</b>	<b>693.508</b>

## Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	<u>22.500.000</u>	<u>24.200.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>22.500.000</u></b>	<b><u>24.200.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>22.500.000</u></b>	<b><u>24.200.000</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		16.900	0
Andre tilgodehavender		<u>125.000</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>141.900</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>409.275</u></b>	<b><u>1.751.251</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>551.175</u></b>	<b><u>1.751.251</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>23.051.175</u></u></b>	<b><u><u>25.951.251</u></u></b>

## Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		1.830.000	1.830.000
Overført resultat		9.102.583	6.392.902
<b>Egenkapital</b>	<b>4</b>	<b><u>10.932.583</u></b>	<b><u>8.222.902</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		11.036.928	16.130.163
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5</b>	<b><u>11.036.928</u></b>	<b><u>16.130.163</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	660.242	895.948
Modtagne deposita og forudbetalt husleje		367.524	406.344
Leverandører af varer og tjenesteydelser		32.375	49.545
Anden gæld		21.523	246.349
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.081.664</u></b>	<b><u>1.598.186</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>12.118.592</u></b>	<b><u>17.728.349</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>23.051.175</u></b>	<b><u>25.951.251</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2017	1.830.000	6.392.901	8.222.901
Udlodning til ejere	0	-450.000	-450.000
Årets resultat	0	3.159.682	3.159.682
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b><u>1.830.000</u></b>	<b><u>9.102.583</u></b>	<b><u>10.932.583</u></b>

## Noter

	2017 kr.	2016 kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	100.527	101.250
Andre personaleomkostninger	1.132	6.313
	<b>101.659</b>	<b>107.563</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
<b>2 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Salg af investeringsejendomme	3.095.000	100.000
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<b>3.095.000</b>	<b>100.000</b>
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	0	2.674
<b>Værdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme</b>	<b>0</b>	<b>2.674</b>
	<b>3.095.000</b>	<b>102.674</b>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investeringsejen- domme
Kostpris 1. januar 2017		21.044.179
Afgang i årets løb		-3.826.214
Kostpris 31. december 2017		17.217.965
Værdireguleringer 1. januar 2017		3.155.821
Årets værdireguleringer		2.700.000
Årets tilbageførte værdireguleringer		-573.786
Værdireguleringer 31. december 2017		5.282.035
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>		<b>22.500.000</b>

## Noter

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved opgørelse af dagsværdien af investeringsejendommene er anvendt en gennemsnitslig pris pr. m2 på 24.272, baseret på sammenlignelige handler i området.

#### Måling af investeringsejendomme

kr.	kr.	kr.	kr.
22.000	23.000	25.000	26.000
20.394.000	21.321.000	23.175.000	24.102.000



## Noter

### 4 Egenkapital

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

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	8.422.705	12.510.218
Mellem 1 og 5 år	<u>2.614.223</u>	<u>3.619.945</u>
Langfristet del	11.036.928	16.130.163
Inden for et år	<u>660.242</u>	<u>895.948</u>
	<b><u>11.697.170</u></b>	<b><u>17.026.111</u></b>

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 11.697, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 22.500.