

## **K/S Hillerød 3**

Københavnsvej 69, 1. tv.  
4000 Roskilde  
CVR-nr. 29 41 32 23

## **Årsrapport for 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling den 1. september 2020

---

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 2019	9
Balance pr. 31. december 2019	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 1. september 2020

### Bestyrelse

Tom Eldahl Valentin

Niels Mogens Lottrup

Niels Juncker

## 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 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### 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 regnskabsbrugerne 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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### 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.

Roskilde, den 1. september 2020

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

Anders Salomonsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne40143

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

K/S Hillerød 3  
Københavnsvej 69, 1. tv.  
4000 Roskilde

CVR-nr.: 29 41 32 23

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019

Stiftet: 2. marts 2006

Regnskabsår: 14. regnskabsår

Hjemsted: Roskilde

### Administrator

Boligview A/S  
Københavnsvej 69, 1. tv.  
4000 Roskilde

### Komplementar

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

### Bestyrelse

Tom Eldahl Valentin  
Niels Mogens Lottrup  
Niels Juncker

### Revision

Azets 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

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 98.951, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 12.103.486.

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

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

### Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

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 2019 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 2019 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.

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

### Bruttoresultat

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer, 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, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### 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 investerings-ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Lejeindtægter</b>		<b>1.141.916</b>	<b>1.096.577</b>
Andre driftsindtægter		16.939	325
Andre eksterne omkostninger		-852.044	-476.682
<b>Bruttoresultat</b>		<b>306.811</b>	<b>620.220</b>
Personaleomkostninger	1	-72	-89.547
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>306.739</b>	<b>530.673</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	0	675.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>306.739</b>	<b>1.205.673</b>
Finansielle omkostninger	3	-207.788	-133.721
<b>Årets resultat</b>		<b>98.951</b>	<b>1.071.952</b>
Overført resultat		98.951	1.071.952
		<b>98.951</b>	<b>1.071.952</b>

## Balance pr. 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	23.175.000	23.175.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>23.175.000</b>	<b>23.175.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>23.175.000</b>	<b>23.175.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		38.709	141.900
Andre tilgodehavender		0	4.664
<b>Tilgodehavender</b>		<b>38.709</b>	<b>146.564</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>434.919</b>	<b>163.394</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>473.628</b>	<b>309.958</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>23.648.628</b>	<b>23.484.958</b>

## Balance pr. 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		1.830.000	1.830.000
Overført resultat		10.273.486	10.174.535
<b>Egenkapital</b>		<b>12.103.486</b>	<b>12.004.535</b>
Gæld til realkreditinstitutter		10.970.696	10.381.082
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>10.970.696</b>	<b>10.381.082</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	149.638	655.846
Modtagne deposita og forudbetalt husleje		386.256	379.504
Leverandører af varer og tjenesteydelser		24.652	46.766
Anden gæld		13.900	17.225
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>574.446</b>	<b>1.099.341</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>11.545.142</b>	<b>11.480.423</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>23.648.628</b>	<b>23.484.958</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	1.830.000	10.174.535	12.004.535
Årets resultat	0	98.951	98.951
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b><u>1.830.000</u></b>	<b><u>10.273.486</u></b>	<b><u>12.103.486</u></b>

## Noter

	2019 kr.	2018 kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	-1	88.311
Andre personaleomkostninger	73	1.236
	<u><b>72</b></u>	<u><b>89.547</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Salg af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>675.000</u>
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>675.000</b></u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>675.000</b></u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>207.788</u>	<u>133.721</u>
	<u><b>207.788</b></u>	<u><b>133.721</b></u>

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2019	17.217.964
Kostpris 31. december 2019	17.217.964
Værdireguleringer 1. januar 2019	5.957.036
Værdireguleringer 31. december 2019	5.957.036
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>23.175.000</b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved opgørelse af dagsværdien af investeringsejendommene, er der anvendt en gennemsnitslig pris pr. m<sup>2</sup> på 25.000, baseret på sammenlignelige handler i området.

#### Følsomhedsanalyse ved måling af investeringsejendomme

	kr.	kr.	kr.	kr.
Pris pr. m <sup>2</sup>	23.000	24.000	26.000	27.000
Beregnet værdi	21.321.000	22.248.000	24.102.000	25.029.000



## Noter

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	2019	2018
	kr.	kr.
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	10.409.113	7.761.964
Mellem 1 og 5 år	561.583	2.619.118
Langfristet del	10.970.696	10.381.082
Inden for et år	149.638	655.846
	<b><u>11.120.334</u></b>	<b><u>11.036.928</u></b>

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 11.118 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2019 udgør t.kr. 23.175.

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Niels Juncker

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: CVR:29413223-RID:86146748

IP: 95.166.xxx.xxx

2020-09-01 10:59:15Z

NEM ID 

## Tom Eldahl Valentin

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-318952668391

IP: 152.115.xxx.xxx

2020-09-01 12:54:13Z

NEM ID 

## Niels Mogens Lottrup

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-322136330471

IP: 80.163.xxx.xxx

2020-09-01 20:23:07Z

NEM ID 

## Anders Salomonsen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Azets Audit Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:36074981-RID:98866845

IP: 152.115.xxx.xxx

2020-09-01 20:56:14Z

NEM ID 

## Niels Juncker

### Dirigent

Serienummer: CVR:29417415-RID:55457312

IP: 95.166.xxx.xxx

2020-09-02 07:50:27Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: PTTNL-CB1JD-WSANV-LKMOK-57047-L5UEP

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>