



K/S Hillerød 3

c/o Boligview A/S
Lille Torv 4, 1.
8000 Aarhus C
CVR-nr. 29 41 32 23

Årsrapport for 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling den 14. juli 2021

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 2020	10
Balance pr. 31. december 2020	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsrapporten	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 14. juli 2021

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 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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.

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 14. juli 2021

Boreco
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 07 49 81

Anders Salomonsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne40143

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Hillerød 3 c/o Boligview A/S Lille Torv 4, 1. 8000 Aarhus C CVR-nr.: 29 41 32 23 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020 Stiftet: 2. marts 2006 Regnskabsår: 15. regnskabsår Hjemsted: Aarhus
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	Boreco 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 2020 udviser et underskud på kr. 1.379.089, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 10.724.398.

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

Ejendommene er solgt pr. 1. juni 2021

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 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020 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

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 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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 netto-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 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Lejeindtægter		1.166.952	1.141.916
Andre driftsindtægter		11.283	16.939
Andre eksterne omkostninger		-810.936	-852.044
Bruttoresultat		367.299	306.811
Personaleomkostninger	1	-1.773	-72
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		365.526	306.739
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	-1.575.000	0
Resultat før finansielle poster		-1.209.474	306.739
Finansielle omkostninger	3	-169.615	-207.788
Årets resultat		-1.379.089	98.951
Overført resultat		-1.379.089	98.951
		-1.379.089	98.951

Balance pr. 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	21.600.000	23.175.000
Materielle anlægsaktiver		21.600.000	23.175.000
Anlægsaktiver i alt		21.600.000	23.175.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		37.078	38.709
Tilgodehavender		37.078	38.709
Likvide beholdninger		835.778	434.919
Omsætningsaktiver i alt		872.856	473.628
Aktiver i alt		22.472.856	23.648.628

Balance pr. 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		1.830.000	1.830.000
Overført resultat		8.894.398	10.273.486
Egenkapital		10.724.398	12.103.486
Gæld til realkreditinstitutter		10.821.974	10.970.696
Langfristede gældsforpligtelser	5	10.821.974	10.970.696
Gæld til realkreditinstitutter	5	152.024	149.638
Modtagne deposita og forudbetalt husleje		388.884	386.256
Leverandører af varer og tjenesteydelser		372.218	24.652
Anden gæld		13.358	13.900
Kortfristede gældsforpligtelser		926.484	574.446
Gældsforpligtelser i alt		11.748.458	11.545.142
Passiver i alt		22.472.856	23.648.628
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	1.830.000	10.273.487	12.103.487
Årets resultat	0	-1.379.089	-1.379.089
Egenkapital 31. december 2020	<u>1.830.000</u>	<u>8.894.398</u>	<u>10.724.398</u>

Noter

	2020 kr.	2019 kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	1.379	1
Andre personaleomkostninger	394	71
	1.773	72
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Investeringsejendomme	-1.575.000	0
Værdiregulering investeringsejendomme	-1.575.000	0
	-1.575.000	0
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	169.615	207.788
	169.615	207.788
4 Aktiver der måles til dagsværdi		Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2020		17.217.964
Kostpris 31. december 2020		17.217.964
Værdireguleringer 1. januar 2020		5.957.036
Årets værdireguleringer		-1.575.000
Værdireguleringer 31. december 2020		4.382.036
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020		21.600.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved opgørelse af dagsværdien af investeringsejendommene, er der anvendt en gennemsnitslig pris pr. m2 på 23.301, baseret på salgspris i 2021.

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

	Måling af investeringsejendomme			
	kr.	kr.	kr.	kr.
Pris pr. m2	21.000	22.000	24.000	25.000
Beregnet værdi	19.467.000	20.394.000	22.248.000	23.175.000

Noter

5 Langfristede gældsforpligtelser

	2020	2019
	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	10.247.156	10.409.113
Mellem 1 og 5 år	574.818	561.583
Langfristet del	10.821.974	10.970.696
Inden for et år	152.024	149.638
	<u>10.973.998</u>	<u>11.120.334</u>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 10.974 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2020 udgør t.kr. 21.600.

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.”

Tom Eldahl Valentin

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-318952668391

IP: 154.14.xxx.xxx

2021-07-16 12:09:37Z

NEM ID 

Niels Juncker

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-325467507245

IP: 95.166.xxx.xxx

2021-07-16 12:25:11Z

NEM ID 

Niels Mogens Lottrup

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-322136330471

IP: 80.163.xxx.xxx

2021-07-16 12:55:25Z

NEM ID 

Anders Salomonsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Boreco Statsautoriseret Revisionspartne...

Serienummer: CVR:36074981-RID:98866845

IP: 83.221.xxx.xxx

2021-07-16 15:31:36Z

NEM ID 

Niels Juncker

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-325467507245

IP: 95.166.xxx.xxx

2021-07-17 17:06:33Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 43GBQ-TV602-K1APB-F7TZT-IHYQU-I2CW0

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 tidsstempelt 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>. 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>