

TEL. : +45 3945 0200
FAX : +45 3945 0202
CVR : 18 9679 01

BHA STATSATORISERET REVISION A/S
TUBORGVEJ 32, DK-2900 HELLERUP
BHA-REVISION.DK

BHA :
REVISION

K/S Estate Ejendomme II

c/o EstatePartner Forvaltning ApS
Overgaden Neden Vandet 9C, 1414 København K

CVR-nr. 37 09 57 96

Årsrapport for perioden 1. januar - 31. december 2017

3. regnskabsår

Godkendt på generalforsamlingen

den 2018

Dirigent
Anne Marie Hyldgaard Jakobsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2 – 3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 7
Resultatopgørelse 1. januar – 31. december 2017	8
Balance pr. 31. december 2017	9
Noter	10 – 12

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for K/S Estate Ejendomme II.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige, ligesom årsrapporten efter vores opfattelse indeholder de oplysninger der er relevante for at bedømme selskabets økonomiske forhold. Det er derfor 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 12. marts 2018

Bestyrelse

Bjarne Nielsen

Formand

Carsten Møller Christiansen

Kjeld Henneberg

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til komplementaren og kommanditisterne i K/S Estate Ejendomme II

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Estate Ejendomme II for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder 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 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 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 tilside-sættelse af intern kontrol.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING - fortsat

- 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.

Hellerup, den 12. marts 2018
BHA Statsautoriseret Revision A/S

CVR-nr. 18 96 79 01


Henrik Bojer
statsautoriseret revisor
mne11684

SELSKABSOPLYSNINGER**Selskabet**

K/S Estate Ejendomme II
c/o EstatePartner Forvaltning ApS
Overgaden Neden Vandet 9C
1414 København K

CVR nr. 37 09 57 96
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: København

Bestyrelse

Bjarne Nielsen, formand
Carsten Møller Christiansen
Kjeld Henneberg

Revision

BHA Statsautoriseret Revision A/S
Tuborgvej 32
DK-2900 Hellerup

LEDELSESBERETNING

Selskabets aktivitet og resultat

Selskabets hovedaktivitet er at eje, drive og udleje ejendommen Sigrunsvej 4, 3400 Hillerød.

Ejendommen der er erhvervet i 2016 er udlejet til King Food Danmark A/S og finansieret på markedsvilkår gennem Nykredit.

Selskabets resultatopgørelse udviser et overskud på t.kr. 655 og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på t.kr. 6.015.

Selskabets ejendom er optaget i henhold til anvendt regnskabspraksis til dagsværdi på grundlag af en afkastbaserede metode.

Der er ikke budgetteret med investorindbetalinger eller udlodninger for 2018.

Selskabet forventer et positivt driftsresultat for 2018 inden for rammerne af de aflagte budgetter før værdiregulering af investeringsejendom.

Begivenheder efter balancedagen

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser, som væsentligt vil kunne forrykke selskabets økonomiske stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra klasse C, samt kommanditselskabets vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

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

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

Forpligtelser indregnes i balancen når det er sandsynligt at selskabet er forpligtet til at betale og forpligtelsen kan værdiansættes pålideligt.

Ved første indregning værdiansættes aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende værdiansættes aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for de enkelte regnskabsposter.

RESULTATOPGØRELSEN

Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter opkrævet leje ved udlejning af ejendommen.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder forsikringer og vedligeholdelse.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter alle omkostninger til administration af selskabet.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld samt amortisering af realkreditlån.

Skat

Regnskabet indeholder ikke skat, idet selskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt. De enkelte kommanditister medtager resultatet fra kommanditselskabet i deres respektive indkomstopgørelser.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

BALANCEN

Investeringsejendomme

Ejendomme, som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg indregnes og måles efter reglerne om investeringsejendomme.

Investeringsejendommene måles ved første indregning til kostpris med tillæg af købs- og etableringsomkostninger. Kostprisen måles efterfølgende til dagsværdien (markedsværdien). Dagsværdien opgøres efter en afkastbaseret metode på grundlag af ejendommens driftsafkast og et af kommanditisterne fastsat afkastkrav. Ved værdiansættelse tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelsesarbejder og lejereguleringer til markedsleje. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendom".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser til realkredit- og finansieringsinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser i øvrigt

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende opgøres de til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

Resultatfordeling og andel i egenkapital

Årets resultat samt balanceposter er fordelt blandt kommanditisterne i forhold til deres andel af kommanditkapitalen.

RESULTATOPGØRELSE 1. januar - 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
BRUTTOFORTJENESTE		1.108.315	843.310
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		1.108.315	843.310
Finansielle indtægter		0	0
Finansielle omkostninger		452.894	381.037
RESULTAT FØR VÆRDIREGULERING		655.421	462.273
Værdiregulering	3	0	0
ÅRETS RESULTAT		<u>655.421</u>	<u>462.273</u>
 <u>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</u>			
Overført resultat		655.421	462.273
		<u>655.421</u>	<u>462.273</u>

BALANCE pr. 31. december 2017

<u>AKTIVER</u>	Note	31/12-2017 kr.	31/12-2016 kr.
Investeringsejendom		18.608.277	18.608.277
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT	3	18.608.277	18.608.277
ANLÆGSAKTIVER I ALT		18.608.277	18.608.277
Andre tilgodehavender		0	120
Periodeafgrænsningsposter		0	10.359
TILGODEHAVENDER I ALT		0	10.479
LIKVIDE BEHOLDNINGER		76.762	39.698
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		76.762	50.177
AKTIVER I ALT		18.685.039	18.658.454
<u>PASSIVER</u>			
Kontant opkrævet stamkapital		4.900.000	4.900.000
Overført resultat		1.115.194	459.773
EGENKAPITAL I ALT	4	6.015.194	5.359.773
Prioritetsgæld		9.254.649	9.718.071
Bankgæld		2.287.349	2.552.646
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	5	11.541.998	12.270.717
Kortfristet del af langfristet gæld	5	734.059	715.339
Anden gæld		393.788	312.625
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		1.127.847	1.027.964
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		12.669.845	13.298.681
PASSIVER I ALT		18.685.039	18.658.454
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Kontraktlige forpligtelser	7		

NOTER

Note 1 - Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser.

Værdiansættelse af ejendom

Vurderingen af ejendommens dagsværdi er foretaget på baggrund af ejendommens normal budget for det kommende år, indeholdende lejeindtægt samt omkostninger til administration. Afkastkravet der er lagt til grund ved fastsættelsen af ejendommens dagsværdi udgør ca. 5,96 % og fastsættes årligt af selskabets ledelse på baggrund af udviklingen i markedsforhold og ejendomstype mv.

Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er udtryk for gældende markedsniveau.

Ændring i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendommen, vil have en direkte indflydelse på værdiansættelsen af ejendommen. Der henvises til note 3 for følsomhedsberegninger på ejendommens dagsværdi ved ændringer i afkastkravet.

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er opgørelse af ejendommens dagsværdi og finansielle risici, som generelt er påvirket af usikkerhederne, der er på ejendoms- og finansmarkederne.

Eftersom det er vanskeligt at forudse de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, må det forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med måling af ejendommens dagsværdi.

Likviditet/going concern

Selskabets finansielle risici knytter sig primært til finansiering af selskabets ejendom og dermed til risikoen for renteændringer mv..

Note 2 - Personaleomkostninger

Der har ikke været ansatte i årets løb.

NOTE R - fortsat

	31/12-2017	31/12-2016
	kr.	kr.
<u>Note 3 - Investeringsejendom</u>		
Anskaffelsessum primo	18.608.277	0
Tilgang	0	18.608.277
Afgang	0	0
Anskaffelsessum 31. december	<u>18.608.277</u>	<u>18.608.277</u>
Værdiregulering primo	0	0
Året værdiregulering	0	0
Værdiregulering 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>
Bogført værdi 31. december	<u>18.608.277</u>	<u>18.608.277</u>
Årets afkastkrav er beregnet til ca. 5,96 %.		
<u>Følsomhedsberegninger:</u>	<u>Afkast 5,46%</u>	<u>Afkast 6,46%</u>
Ejendommens værdi	<u>t.kr. 20.299</u>	<u>t.kr. 17.157</u>
Stigning / fald	<u>t.kr. 1.691</u>	<u>t.kr. -1.452</u>
<u>Note 4 - Egenkapital</u>		
Stamkapital, 100 andele af kr. 49.000	<u>4.900.000</u>	<u>4.900.000</u>
Kontant opkrævet andel af stamkapital:		
Kontant opkrævet primo	4.900.000	0
Opkrævet	<u>0</u>	<u>4.900.000</u>
Kontant opkrævet andel af stamkapital 31. december	<u>4.900.000</u>	<u>4.900.000</u>
Overført resultat:		
Saldo primo	459.773	-2.500
Overført af årets resultat	<u>655.421</u>	<u>462.273</u>
Overført til næste år	<u>1.115.194</u>	<u>459.773</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>6.015.194</u>	<u>5.359.773</u>

NOTE R - fortsat

	Forfalden	Forfalden	Forfalden
<u>Note 5 - Gældsforpligtelser</u>	<u>u/1 år</u>	<u>1 - 5 år</u>	<u>e/5 år</u>
Realkreditinstitut - Nykredit	467.288	1.942.360	7.312.289
Erhvervslån - Nykredit	266.771	1.194.887	1.092.462
	<u>734.059</u>	<u>3.137.247</u>	<u>8.404.751</u>

Kursværdien af prioritetsgæld til Nykredit udgør pr. 31. december 2017 t.kr. 9.839.

Note 6 - Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, er der givet pant i ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør t.kr. 18.608.

Note 7 - Kontraktlige forpligtelser

Der er indgået ejendoms- og selskabsadministrationsaftale, hvor honoraret i opsigelsesperioden udgør ca. t.kr. 215.

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.”

Kjeld Henneberg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-932577996606

IP: 212.112.151.252

2018-05-07 14:52:09Z

NEM ID 

Bjarne Nielsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-785625621827

IP: 80.163.9.176

2018-05-07 17:49:04Z

NEM ID 

Carsten Møller Christiansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-039924244151

IP: 93.160.15.9

2018-05-08 08:12:29Z

NEM ID 

Anne Marie Hyldgaard Jakobsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-897421785201

IP: 194.255.124.81

2018-05-16 08:25:50Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: PCZDJ-WWMEU-JGZGP-WTHOP-SPF7V-VB3A

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>. 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>