

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

BHA STATS-AUTORISERET REVISION A/S
TUBORØVEJ 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

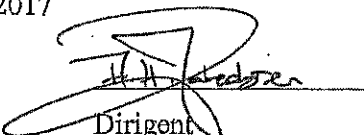
CVR-nr. 37 09 57 96

Årsrapport for perioden 1. januar - 31. december 2016

2. regnskabsår

Godkendt på generalforsamlingen

den 2/5 2017


Dirigent
Anne Marie Jakobsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2-3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6-7
Resultatopgørelse 1. januar – 31. december 2016	8
Balance pr. 31. december 2016.....	9
Noter	10-12

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar -- 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. april 2017

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 2016, 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 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:

- 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 regnskabsprincipperne 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.

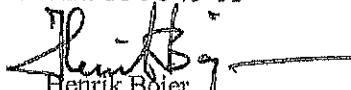
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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 27. april 2017
BHA Statsautoriseret Revision A/S

CVR-nr. 18 96 79 01


Henrik Bojer
statsautoriseret revisor

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. 462 og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på t.kr. 5.360.

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 2017.

Selskabet forventer et positivt driftsresultat for 2017 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 et selvstændigt skattepligtigt. De enkelte kommanditister medtager resultatet fra kommanditselskabet i deres respektive indkomstopgørelser.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat**BALANCEN****Investeringsjendomme**

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.

Investeringsjendommene 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 inødegåelse 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 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
BRUTTOFORTJENESTE		843.310	-2.500
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		843.310	-2.500
Finansielle indtægter		0	0
Finansielle omkostninger		381.037	0
RESULTAT FØR VÆRDIREGULERING		462.273	-2.500
Værdiregulering	3	0	0
ÅRETS RESULTAT		<u>462.273</u>	<u>-2.500</u>
 <u>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</u>			
Overført resultat		<u>462.273</u>	<u>-2.500</u>
		<u>462.273</u>	<u>-2.500</u>

BALANCE pr. 31. december 2016

<u>AKTIVER</u>	Note	31/12-2016 kr.	31/12-2015 kr.
Investeringsejendom		18.608.277	0
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT	3	18.608.277	0
ANLÆGSAKTIVER I ALT		18.608.277	0
Andre tilgodehavender		120	0
Periodeafgrænsningsposter		10.359	0
TILGODEHAVENDER I ALT		10.479	0
LIKVIDE BEHOLDNINGER		39.698	0
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		50.177	0
AKTIVER I ALT		18.658.454	0
<u>PASSIVER</u>			
Kontant opkrævet stamkapital		4.900.000	0
Overført resultat		459.773	-2.500
EGENKAPITAL I ALT	4	5.359.773	-2.500
Prioritetsgæld		9.718.071	0
Bankgæld		2.552.646	0
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	5	12.270.717	0
Kortfristet del af langfristet gæld	5	715.339	0
Anden gæld		312.625	2.500
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		1.027.964	2.500
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		13.298.681	2.500
PASSIVER I ALT		18.658.454	0
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 normale budget for det kommende år, indeholdende lejeindtægt samt omkostninger til administration. Afkastkravet der er lagt til grund ved fastsættelsen af ejendommens dagsværdi udgør ca. 5,90 % 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 forudsæ 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., samt investorernes mulighed for at honorere indbetalingsforpligtelser i takt med at de forfalder.

Note 2 - Personaleomkostninger

Der har ikke været ansatte i årets løb.

NOTER - fortsat

	31/12-2016	31/12-2015
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<u>Note 3 - Investeringssejendom</u>		
Anskaffelsessum primo	0	0
Tilgang	18.608.277	0
Afgang	0	0
Anskaffelsessum 31. december	<u>18.608.277</u>	<u>0</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>0</u>
Årets afkastkrav er beregnet til ca. 5,90 %.		
<u>Følsomhedsberegninger:</u>	<u>Afkast 5,40%</u>	<u>Afkast 6,90%</u>
Ejendommens værdi	<u>t.kr. 20.448</u>	<u>t.kr. 16.003</u>
Stigning / fald	<u>t.kr. 1.840</u>	<u>t.kr. - 2.605</u>
<u>Note 4 - Egenkapital</u>		
Stamkapital, 100 andele af kr. 49.000	<u>4.900.000</u>	<u>0</u>
Kontant opkrævet andel af stamkapital:		
Kontant opkrævet primo	0	0
Opkrævet i 2016	4.900.000	0
Kontant opkrævet andel af stamkapital 31. december	<u>4.900.000</u>	<u>0</u>
Overført resultat:		
Saldo primo	-2.500	0
Overført af årets resultat	462.273	-2.500
Overført til næste år	<u>459.773</u>	<u>-2.500</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>5.359.773</u>	<u>-2.500</u>

NOTER - fortsat

	Forfalden u/1 år	Forfalden 1 - 5 år	Forfalden e/5 år
<u>Note 5 - Gældsforpligtelser</u>			
Realkreditinstitut - Nykredit	460.243	1.912.794	7.805.277
Erhvervslån - Nykredit	255.096	1.142.596	1.410.050
	<u>715.339</u>	<u>3.055.390</u>	<u>9.215.327</u>

Note 6 - Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, er der givet pant i ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør t.kr. 18.608.

Note 7 - Kontraktlige forpligtelser

Der er indgået ejendoms- og selskabsadministrationsaftale, hvor honoraret i opsigelsesperioden udgør ca. t.kr. 321.