

K/S HILLERØD II

c/o 3xJ Administration, Nældevej 45, 9000 Aalborg
CVR-nr. 25 65 61 80

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 29. april 2025

Jørgen Juul Jørgensen

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Erklæringer

Ledelsespåtegning 4

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 5-6

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 7

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse 8

Balance 9

Egenkapitalopgørelse 10

Noter 11-12

Anvendt regnskabspraksis 13-14

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S HILLERØD II c/o 3xJ Administration Nældevej 45 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 25 65 61 80 Stiftet: 27. september 2000 Kommune: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Kent Erik Pedersen Keld Jensen Ole Reimer Meilstrup Steffen Elvej Madsen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for K/S HILLERØD II.

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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. april 2025

Bestyrelse:

Kent Erik Pedersen

Keld Jensen

Ole Reimer Meilstrup

Steffen Elvej Madsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til ejerne af K/S HILLERØD II

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S HILLERØD II for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

København, den 29. april 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Ferass Hamade
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35441

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i at eje og udleje erhvervsjendommen, der er erhvervet den 29. september 2000 og som er beliggende Milnersvej 41 C, 3400 Hillerød.

Der er i kommanditselskabet tegnet 10.800 andele fordelt på 9 kommanditister.

Ejendommen er fuldt udlejet.

Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelse af investeringsejendommene er baseret på ledelsens skøn af ejendommens realistiske salgsværdi pr. balancedagen og er afhængig af en række usikre faktorer, herunder fastlæggelse af fremtidigt lejeniveau, udlejningsgrad, fremtidige vedligeholdelsesomkostninger og afkastkrav under hensyntagen til det vurderede, aktuelle markedsniveau. Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investerings-ejendommene pr. 31. december 2024 udtrykker den aktuelle dagsværdi af investeringsejendommene i det nuværende marked.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Kommanditselskabets resultatopgørelse for 2024 viser et overskud på DKK 4.660.125, heraf værdireguleringer på DKK 2.490.000, og selskabets balance pr. 31. december 2024 viser en egenkapital på DKK 33.116.402.

Kommanditselskabets likviditetsbidrag fra driften har været positiv i 2024 og har oversteget årets aftalte afdrag på lån. For 2025 budgetteres der også med et positivt likviditetsbidrag fra driften, som sammen med det likvide beredskab dækker årets ordinære afdrag på lån.

Der henvises til noterne for ledelsens vurdering af væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurdering.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		2.340.203	2.368.320
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.490.000	1.240.000
Driftsresultat		4.830.203	3.608.320
Andre finansielle indtægter		19.130	23.210
Andre finansielle omkostninger	1	-189.208	-44.418
Årets resultat		4.660.125	3.587.112
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		4.660.125	3.587.112
I alt		4.660.125	3.587.112

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		35.690.000	33.200.000
Materielle anlægsaktiver	2	35.690.000	33.200.000
Anlægsaktiver		35.690.000	33.200.000
<hr/>			
Andre tilgodehavender		146.294	153.506
Tilgodehavender		146.294	153.506
Likvide beholdninger		344.541	238.281
Omsætningsaktiver		490.835	391.787
<hr/>			
Aktiver		36.180.835	33.591.787

Passiver

Stamkapital		10.800.000	10.800.000
Ikke indbetalt stamkapital		-10.559.711	-10.559.711
Overført resultat		32.876.113	29.215.988
Egenkapital		33.116.402	29.456.277
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		1.395.387	2.627.640
Langfristede gældsforpligtelser	3	1.395.387	2.627.640
Gæld til realkreditinstitutter		1.232.252	1.232.252
Leverandører af varer og tjenesteydelser		24.003	25.211
Anden gæld		412.791	250.407
Kortfristede gældsforpligtelser		1.669.046	1.507.870
Gældsforpligtelser		3.064.433	4.135.510
<hr/>			
Passiver		36.180.835	33.591.787

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 4

Egenkapitalopgørelse

kr.	Stamkapital	Ikke indbetalt stamkapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	10.800.000	-10.559.711	29.215.988	29.456.277
Forslag til resultatdisponering			4.660.125	4.660.125
Transaktioner med ejere				
Udlodning			-1.000.000	-1.000.000
Egenkapital 31. december 2024	10.800.000	-10.559.711	32.876.113	33.116.402

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1 Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	5.000	5.955
Finansielle omkostninger i øvrigt	184.208	38.463
	189.208	44.418

2 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2024	29.183.450
Kostpris 31. december 2024	29.183.450
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024	4.016.550
Årets værdireguleringer	2.490.000
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024	6.506.550
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	35.690.000

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Erhvervsjendom
Dagsværdi 31. december 2024	35.690.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	2.490.000

Noter

2 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Værdiansættelsen af investeringsejendommene er baseret på ledelsens beregninger ud fra en normal-indtjeningsmodel baseret på et afkastkrav.

Dagsværdien udgør TDKK 35.690.000 pr. 31. december 2024 (2023: TDKK 33.200), Værdien er beregnet baseret på budget for perioden 1. januar 2025 - 31. december 2025 med et afkastkrav på 7% (2023: 7,5%)

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2024 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 7%.

Lejen følger markedislejen. Ejendommenes driftsomkostninger - inkl. vedligeholdelsesomkostninger, der ofte har et aperiodisk forløb - er fastlagt med udgangspunkt i en gennemsnitsbetragtning. Den årlige fastlagte normalindtjening er kapitaliseret med det fastsatte afkastkrav. Afkastkravet er vurderet ud fra ejendommenes beliggenhed, de uopsigelige løbetider for de indgåede lejeaftaler henholdsvis sandsynlighed for lejeforlængelse samt lejernes bonitet. Det kapitaliserede beløb er herefter korrigeret med tillæg af deposita.

Fastsættelse af dagsværdi af investeringsejendommene er baseret på skøn og værdien kan påvirkes af en række usikre faktorer, herunder den forventede udvikling på ejendomsmarkedet og ejendommenes attraktivitet. Det er ledelsens vurdering, at den opgjorte værdi på TDKK 35.690 er det bedste udtryk for ejendommenes dagsværdi pr. 31. december 2024, men kan afvige fra den faktiske salgspris, hvis ejendommen skulle søges solgt med rimelig tid til markedsføring og forhandling, og sådanne afvigelser kan være betydelige i forhold til den af ledelsen opgjorte dagsværdi.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i et gennemsnitligt afkastkrav på +0,5% eller -0,5% vil resultere i en dagsværdi på henholdsvis TDKK 33.310 og TDKK 37.010.

3 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	2.627.639	1.232.252	0	3.859.892
	2.627.639	1.232.252	0	3.859.892

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

4 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på TDKK 2.628 er der ved ejerpantebrev givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør i alt TDKK 35.690, samt transport i lejeindtægter.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S HILLERØD II for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til ejendommen og administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer af gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og årsregnskabet omfatter således ikke skat af selskabets driftsresultat.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.