

## K/S HILLERØD II

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

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 30. marts 2026

---

Jørgen Juul Jørgensen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Havneholmen 2, 6. sal  
DK-2450 København SV  
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 39 15 52 00  
København@bdo.dk  
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the top right corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the letters.

**BDO**

# Indholdsfortegnelse

<b>Selskabsoplysninger</b>	
<a href="#">Selskabsoplysninger</a>	3
<b>Erklæringer</b>	
<a href="#">Ledespåtegning</a>	4
<a href="#">Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang</a>	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
<a href="#">Ledelsesberetning</a>	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
<a href="#">Resultatopgørelse</a>	8
<a href="#">Balance</a>	9
<a href="#">Egenkapitalopgørelse</a>	10
<a href="#">Noter</a>	11-12
<a href="#">Anvendt regnskabspraksis</a>	13-14

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	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
<b>Bestyrelse</b>	Kent Erik Pedersen Keld Jensen Ole Reimer Meilstrup Steffen Elvej Madsen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Havneholmen 2, 6. sal 2450 København SV

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. marts 2026

## 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 2025, 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 30. marts 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 45 71 93 75

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 2025 udtrykker den aktuelle dagsværdi af investeringsejendommene i det nuværende marked.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Kommanditselskabets resultatopgørelse for 2025 viser et overskud på DKK 2.927.688, heraf værdireguleringer på DKK 640.000, og selskabets balance pr. 31. december 2025 viser en egenkapital på DKK 34.844.090.

Kommanditselskabets likviditetsbidrag fra driften har været positiv i 2025 og har oversteget årets aftalte afdrag på lån. For 2026 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.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.404.016</b>	<b>2.340.202</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		640.000	2.490.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>3.044.016</b>	<b>4.830.202</b>
Andre finansielle indtægter		2.288	19.131
Andre finansielle omkostninger	2	-118.616	-189.208
<b>Årets resultat</b>		<b>2.927.688</b>	<b>4.660.125</b>

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		2.927.688	4.660.125
<b>I alt</b>		<b>2.927.688</b>	<b>4.660.125</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		36.330.000	35.690.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3</b>	<b>36.330.000</b>	<b>35.690.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>36.330.000</b>	<b>35.690.000</b>
Andre tilgodehavender		0	146.294
Tilgodehavender		0	146.294
Likvide beholdninger		384.391	344.541
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>384.391</b>	<b>490.835</b>
<b>Aktiver</b>		<b>36.714.391</b>	<b>36.180.835</b>

### Passiver

Stamkapital		10.800.000	10.800.000
Ikke indbetalt stamkapital		-10.559.711	-10.559.711
Overført resultat		34.603.801	32.876.113
<b>Egenkapital</b>		<b>34.844.090</b>	<b>33.116.402</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	1.395.387
Langfristede gældsforpligtelser	4	0	1.395.387
Gæld til realkreditinstitutter		1.341.786	1.232.252
Leverandører af varer og tjenesteydelser		49.290	24.003
Anden gæld		479.225	412.791
Kortfristede gældsforpligtelser		1.870.301	1.669.046
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.870.301</b>	<b>3.064.433</b>
<b>Passiver</b>		<b>36.714.391</b>	<b>36.180.835</b>

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Stamkapital	Ikke indbetalt stamkapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	10.800.000	-10.559.711	32.876.113	33.116.402
Forslag til resultatdisponering			2.927.688	2.927.688
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Udlodning			-1.200.000	-1.200.000
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b>10.800.000</b>	<b>-10.559.711</b>	<b>34.603.801</b>	<b>34.844.090</b>

## Noter

	2025 kr.	2024 kr.
<b>1   Personalemkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	0	0

<b>2   Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	5.000	5.000
Finansielle omkostninger i øvrigt	113.616	184.208
	<b>118.616</b>	<b>189.208</b>

<b>3   Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.		Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2025		29.183.450
Kostpris 31. december 2025		<b>29.183.450</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2025		6.506.550
Årets værdireguleringer		640.000
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2025		<b>7.146.550</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>		<b>36.330.000</b>

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

kr.		Erhvervsjendom
Dagsværdi 31. december 2025		36.330.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen		640.000

## Noter

### 3 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Selskabets investeringsejendom omfatter en kontorejendom beliggende i Hillerød. Værdiansættelsen af investeringsejendommene er baseret på ledelsens beregninger ud fra en normalindtjeningsmodel baseret på et afkastkrav.

Dagsværdien udgør TDKK 36.330 pr. 31. december 2025 (2024: TDKK 35.690), Værdien er beregnet baseret på budget for perioden 1. januar 2026 - 31. december 2026 med et afkastkrav på 7% (2024: 7%)

Ved markedsværdiurderingen pr. 31. december 2025 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 7%.

Lejen følger markedsløbet. 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 36.330 er det bedste udtryk for ejendommenes dagsværdi pr. 31. december 2025, 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 33.900 og DKK 39.120.

### 4 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	1.341.786	1.341.786	0	2.627.639
	<b>1.341.786</b>	<b>1.341.786</b>	<b>0</b>	<b>2.627.639</b>

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

### 5 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på TDKK 1.342 er der ved ejerpantebrev givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør i alt TDKK 36.330, samt transport i lejeindtægter.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S HILLERØD II for 2025 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 salgsomkostninger 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.

### 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.