

**K/S Hillerød Detail II
Sønderlandsgade 44
7500 Holstebro
CVR-nr. 35632980**

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 11.04.2016

Dirigent

Navn: Henning Foldager

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Hillerød Detail II
Sønderlandsgade 44
7500 Holstebro

CVR-nr.: 35632980
Hjemsted: Holstebro
Regnskabsår: 31.12.2015 - 31.12.2015

Direktion

Alan Jensen
Jørgen Nygaard
Niels Lyhne

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledespåtegning

Komplementaren har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for K/S Hillerød Detail 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 11.04.2016

Direktion

Alan Jensen

Jørgen Nygaard

Niels Lyhne

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Hillerød Detail II

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Hillerød Detail II for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 11.04.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Kim Mücke

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at eje og udleje ejendommen matr. Nr. 1 ABR Hillerødsholm, Hillerød Jorder, beliggende Industrivænget 2, 3400 Hillerød.

Selskabet har ingen ansatte.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er negativt påvirket af en nedskrivning på 2.400 t.kr. af investeringsejendommen, som er optaget til en vurderet dagsværdi på 49.100 t.kr. Ved vurderingen af ejendommens dagsværdi er anvendt et afkastkrav på 8,25% p.a. (2014: 8,25%).

Selskabet forventer at opnå refinansiering af et realkreditlån inden lånets udløb i september 2016.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Værdiansættelse af investeringsejendommen 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 driftsomkostninger og afkastkrav under hensyntagen til det vurderede aktuelle markedsniveau. Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommen pr. 31. december 2015 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommen i den nuværende markedssituation.

Usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling

Der kan ikke berettes om nogen usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Manglende sammenlignelighed

Sammenligningsåret indeholder kun 11 måneders drift.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter og indregnes for den periode, som huslejen dækker.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter lejeres bidrag til selskabets ejendomsomkostninger.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens investeringsejendom, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter selskabsomkostninger mv.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bankgebyrer.

Balancen

Investeringsejendomme

Selskabets ejendom er erhvervet med henblik på udlejning og videresalg med gevinst for øje, hvorved ejendommen betragtes som investeringsejendom. I henhold til årsregnskabslovens § 38 kan investeringsejendommen indregnes til skønnet dagsværdi, og eventuelle værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen. Selskabet har valgt at følge dette princip, og det vurderes årligt, om der er behov for værdiændringer baseret på ejendommens stand og beliggenhed, afkastkrav og markedsudvikling.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter måles til dagsværdi. Eventuelle reguleringer af dagsværdien foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien for gæld til realkreditinstitutter opgøres til børskursen pr. balancedagen. Dagsværdien for ikke-noterede finansielle forpligtelser opgøres til en værdi, som forpligtelserne skønnes at kunne indfries til på balancedagen.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2013/14 kr.</u>
Nettoomsætning		3.891.546	2.986.241
Andre driftsindtægter		200.000	200.000
Ejendomsomkostninger	1	<u>(375.866)</u>	<u>(225.087)</u>
Bruttoresultat		3.715.680	2.961.154
Andre driftsomkostninger		<u>(172.937)</u>	<u>(371.646)</u>
Driftsresultat		3.542.743	2.589.508
Andre finansielle indtægter		0	1.229
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(1.899.376)</u>	<u>(1.218.649)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før dagsværdireguleringer og skat		1.643.367	1.372.088
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>(2.400.000)</u>	<u>(164.144)</u>
Årets resultat		<u>(756.633)</u>	<u>1.207.944</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(756.633)</u>	1.207.944
		<u>(756.633)</u>	<u>1.207.944</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2013/14 kr.</u>
Investeringsejendomme		49.100.000	51.500.000
Materielle anlægsaktiver	3	<u>49.100.000</u>	<u>51.500.000</u>
 Anlægsaktiver		 <u>49.100.000</u>	 <u>51.500.000</u>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	10.626
Andre tilgodehavender		4.262	95.328
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	4	100.035	128.125
Tilgodehavender		<u>104.297</u>	<u>234.079</u>
 Likvide beholdninger		 <u>627.833</u>	 <u>1.475.773</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>732.130</u>	 <u>1.709.852</u>
 Aktiver		 <u>49.832.130</u>	 <u>53.209.852</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2013/14 kr.</u>
Virksomhedskapital	5	14.000	14.000
Øvrige reserver		259.300	560.800
Overført overskud eller underskud		451.311	1.207.944
Egenkapital		<u>724.611</u>	<u>1.782.744</u>
Gæld til realkreditinstitutter	6	25.256.857	28.000.000
Anden gæld		410.883	407.687
Langfristede gældsforpligtelser		<u>25.667.740</u>	<u>28.407.687</u>
Gæld til realkreditinstitutter		22.368.143	21.554.396
Leverandører af varer og tjenesteydelser		39.135	75.967
Anden gæld	7	526.339	1.389.058
Periodeafgrænsningsposter		506.162	0
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>23.439.779</u>	<u>23.019.421</u>
Gældsforpligtelser		<u>49.107.519</u>	<u>51.427.108</u>
Passiver		<u>49.832.130</u>	<u>53.209.852</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	9		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Øvrige reser- ver kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	14.000	560.800	1.207.944	1.782.744
Kapitalnedsættelse	0	(301.500)	0	(301.500)
Årets resultat	0	0	(756.633)	(756.633)
Egenkapital ultimo	14.000	259.300	451.311	724.611

Øvrige reserver indeholder supplerende indbetalinger fra kommanditisterne.

Noter

1. Ejendomsomkostninger

	2015	2013/2014
	kr.	kr.
Reparation og vedligeholdelse	151.282	105.040
Selskabets andel af driftsomkostninger	224.584	120.047
	375.866	225.087

2. Andre finansielle omkostninger

	2015	2013/2014
	kr.	kr.
Realkreditlån	1.884.210	1.207.807
Bankrente	1.755	0
Omkostninger ved lånoptagelse	0	10.000
Komplementarselskabet Hillerød Detail II ApS	814	800
Diverse	12.597	42
	1.899.376	1.218.649

3. Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme
	kr.
Kostpris primo	51.664.144
Kostpris ultimo	51.664.144
Dagsværdireguleringer primo	(164.144)
Årets dagsværdireguleringer	(2.400.000)
Dagsværdireguleringer ultimo	(2.564.144)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	49.100.000

4. Tilgodehavender hos ledelsesmedlemmer

Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse vedrører supplerende indbetalinger. Tilgodehavenderne er delvist indbetalt i 2016.

Noter

5. Virksomhedskapital

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen siden stiftelsen.

6. Gæld til realkreditinstitutter

	<u>Forfald 0-1 år</u>	<u>Forfald 1-5 år</u>	<u>Forfald over 5 år</u>
Realkreditlån I	2.743.143	11.104.660	14.152.197
Realkreditlån II	19.625.000	0	0
Realkreditlån, dagsværdi	<u>22.368.143</u>	<u>11.104.660</u>	<u>14.152.197</u>
Realkreditlån, nom. værdi	<u>22.368.143</u>	<u>11.104.660</u>	<u>14.152.197</u>
Dagsværdi, realkreditlån	47.625.000		
Nom. værdi	(47.625.000)		
Værdiregulering vedr. forpligtelser 31.12.2015	<u>0</u>		

Selskabet forventer at opnå refinansiering af realkreditlån II inden lånets udløb i september 2016.

7. Anden gæld

	<u>2015 kr.</u>	<u>2013/2014 kr.</u>
Mellemregning med kommanditister	0	551.968
Gæld til Komplementarselskabet Hillerød Detail II ApS	83.589	82.075
Driftsregnskab	145.013	0
Skyldig revision	20.000	20.000
Skyldig skattemæssig assistance	0	20.000
Moms og afgifter	277.737	687.364
Diverse	0	27.651
	<u>526.339</u>	<u>1.389.058</u>

Noter

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets ejendom med en regnskabsmæssig værdi på 49,1 mio.kr. er pantsat til sikkerhed for realkreditlån.

9. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Selskabets komplementar er Hillerød Detail II ApS, Hillerød.