

K/S Hillerød Detail II
C/O Difko Administration A/S,
Sønderlandsgade 44
7500 Holstebro
CVR-nr. 35632980

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 06.03.2018

Dirigent

Navn:

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2017	7
Balance pr. 31.12.2017	8
Egenkapitalopgørelse for 2017	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Hillerød Detail II

C/O Difko Administration A/S, Sønderlandsgade 44

7500 Holstebro

CVR-nr.: 35632980

Hjemsted: Holstebro

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Direktion

Alan Jensen

Peter Køhler Ryaa

Niels Lyhne

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

Ledespåtegning

Komplementaren har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 06.03.2018

Direktion

Alan Jensen

Peter Køhler Ryaa

Niels Lyhne

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Hillerød Detail II

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Hillerød Detail II for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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. Fejlinformation 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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 tilsidesættelse af intern kontrol.
- 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 bl.a. 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 06.03.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Kim Takata Mücke

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 10944

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet var at eje og udleje ejendommen matr. Nr. 1 ABR Hillerødsholm, Hillerød Jor-der, beliggende Industrivænget 2, 3400 Hillerød med et samlet areal på 4.358m².

Selskabet har ingen ansatte.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Investeringsejendommen er solgt pr. 1. november 2017, og selskabet har i den forbindelse indfriet sine forpligtelser.

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.

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		995.282	3.759.835
Andre driftsindtægter		0	200.000
Ejendomsomkostninger		<u>(60.363)</u>	<u>(255.842)</u>
Bruttoresultat		934.919	3.703.993
Andre driftsomkostninger		<u>(581.882)</u>	<u>(165.139)</u>
Driftsresultat		353.037	3.538.854
Andre finansielle indtægter		0	5.170
Andre finansielle omkostninger		<u>(2.090.000)</u>	<u>(2.167.488)</u>
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		(1.736.963)	1.376.536
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>(2.750.260)</u>	<u>0</u>
Årets resultat		(4.487.223)	1.376.536
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(4.487.223)</u>	<u>1.376.536</u>
		(4.487.223)	1.376.536

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		0	49.100.000
Materielle anlægsaktiver	1	0	49.100.000
Anlægsaktiver		0	49.100.000
Andre tilgodehavender		86.479	4.263
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	2	441.669	479.515
Tilgodehavender		528.148	483.778
Likvide beholdninger		771.135	0
Omsætningsaktiver		1.299.283	483.778
Aktiver		1.299.283	49.583.778

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		14.000	14.000
Øvrige reserver		3.547.652	1.609.043
Overført overskud eller underskud		<u>(2.659.376)</u>	<u>1.827.847</u>
Egenkapital		<u>902.276</u>	<u>3.450.890</u>
Gæld til realkreditinstitutter		0	22.464.444
Anden gæld		<u>0</u>	<u>408.392</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>0</u>	<u>22.872.836</u>
Gæld til realkreditinstitutter	3	0	22.417.413
Bankgæld		0	274.504
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.710	3.962
Anden gæld		<u>381.297</u>	<u>564.173</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>397.007</u>	<u>23.260.052</u>
Gældsforpligtelser		<u>397.007</u>	<u>46.132.888</u>
Passiver		<u>1.299.283</u>	<u>49.583.778</u>
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	4		

Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital	Øvrige reserver	Overført overskud eller underskud	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital primo	14.000	1.609.043	1.827.847	3.450.890
Kapitalforhøjelse	0	1.938.609	0	1.938.609
Årets resultat	0	0	(4.487.223)	(4.487.223)
Egenkapital ultimo	14.000	3.547.652	(2.659.376)	902.276

Øvrige reserver indeholder supplerende indbetalinger fra kommanditisterne.

Noter

	Investe- rings- ejendomme kr.
1. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	51.664.144
Afgange	<u>(51.664.144)</u>
Kostpris ultimo	<u>0</u>
Dagsværdireguleringer primo	(2.564.144)
Årets dagsværdireguleringer	(2.100.000)
Tilbageførsel ved afgang	<u>4.664.144</u>
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>0</u>

2. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse vedrører supplerende indbetalinger. Tilgodehavenderne er delvist indbetalt i 2018. Der er aftalt afviklingsordning for endnu ikke-indbetalte beløb.

3. Gæld til realkreditinstitutter

Selskabet har indfriet gælden til realkreditinstitutter i forbindelse med salget af investeringsejendommen pr. 1. november 2017.

4. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Selskabets komplementar er Hillerød Detail II ApS, Hillerød.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsrapporten 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 anvender en normalindtjeningsmodel til fastsættelse af investeringsejendommens dagsværdi. 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.

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.

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.”

Alan Jensen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-129085740036

IP: 87.49.146.104

2018-03-14 08:11:15Z

NEM ID 

Peter Køhler Ryaa

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-004300800072

IP: 93.27.185.41

2018-03-14 09:36:24Z

NEM ID 

Niels Lyhne

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-489949532123

IP: 5.103.115.34

2018-03-17 15:52:15Z

NEM ID 

Kim Takata Mücke

Revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-055926721250

IP: 87.63.250.10

2018-03-18 11:04:53Z

NEM ID 

Henning Foldager

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-576569353387

IP: 185.40.44.246

2018-03-19 07:08:06Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: NQH8P-ZZQFP-QV7WWW-NQD24-YM7CW-CDZDG

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>