

K/S Hillerød Detail II

Sønderlandsgade 44

7500 Holstebro

CVR-nr. 35632980

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 08.05.2017

Dirigent

Navn: Henning Foldager

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016	7
Balance pr. 31.12.2016	8
Egenkapitalopgørelse for 2016	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Hillerød Detail II
Sønderlandsgade 44
7500 Holstebro

CVR-nr.: 35632980
Hjemsted: Holstebro
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

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 01.01.2016 - 31.12.2016 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. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 08.05.2017

Direktion

Alan Jensen

Jørgen Nygaard

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 01.01.2016 - 31.12.2016, 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. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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. 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 regnskabsbrugerne 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 08.05.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Kim Takata 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 med et samlet areal på 4.358m².

Selskabet har ingen ansatte.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold er som forventet og på tilfredsstillende niveau. Investerings-ejendommen er fuldt udlejet pr. balancedagen.

Investerings-ejendommen, som er indregnet til 49.100 t.kr., er udbudt til salg til en højere pris, og ledelsen har grundet usikkerhed om hvilken pris, der kan opnås, valgt ikke at værdiregulere investeringsejendommen og i stedet afvente den faktiske gennemførelse af salget. Den regnskabsmæssige værdi svarer til et afkastkrav på 8,25% p.a. (2015: 8,25% p.a.) ved anvendelse af normalindtjeningsmodellen.

Selskabet har opnået afdragsfrihed frem til 31. december 2017 på et lån, der pr. 31. december 2016 udgør 19.625 t.kr. Selskabet forventer, at salgsprovenuet fra salg af ejendommen i 2017 vil være tilstrækkeligt til at dække selskabets forpligtelser, hvorfor regnskabet aflægges på going-concern basis.

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 2016 minimum 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.

Resultatopgørelse for 2016

<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning	3.759.835	3.891.546
Andre driftsindtægter	200.000	200.000
Ejendomsomkostninger	(255.842)	(375.865)
Bruttoresultat	3.703.993	3.715.681
Andre driftsomkostninger	(165.139)	(172.938)
Driftsresultat	3.538.854	3.542.743
Andre finansielle indtægter	5.170	0
Andre finansielle omkostninger	(2.167.488)	(1.899.376)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat	1.376.536	1.643.367
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	(2.400.000)
Årets resultat	1.376.536	(756.633)
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	1.376.536	(756.633)
	1.376.536	(756.633)

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		49.100.000	49.100.000
Materielle anlægsaktiver	1	49.100.000	49.100.000
Anlægsaktiver		49.100.000	49.100.000
Andre tilgodehavender		4.263	4.262
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	2	479.515	100.035
Tilgodehavender		483.778	104.297
Likvide beholdninger		0	627.833
Omsætningsaktiver		483.778	732.130
Aktiver		49.583.778	49.832.130

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		14.000	14.000
Øvrige reserver		1.609.043	259.300
Overført overskud eller underskud		<u>1.827.847</u>	<u>451.311</u>
Egenkapital		<u>3.450.890</u>	<u>724.611</u>
Gæld til realkreditinstitutter		22.464.444	25.256.857
Anden gæld		<u>408.392</u>	<u>410.883</u>
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>22.872.836</u>	<u>25.667.740</u>
Gæld til realkreditinstitutter	4	22.417.413	22.368.143
Bankgæld		274.504	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.962	39.135
Anden gæld		564.173	526.339
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>506.162</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>23.260.052</u>	<u>23.439.779</u>
Gældsforpligtelser		<u>46.132.888</u>	<u>49.107.519</u>
Passiver		<u>49.583.778</u>	<u>49.832.130</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	6		

Egenkapitaloppgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Øvrige reserver kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	14.000	259.300	451.311	724.611
Kapitalforhøjelse	0	1.349.743	0	1.349.743
Årets resultat	0	0	1.376.536	1.376.536
Egenkapital ultimo	14.000	1.609.043	1.827.847	3.450.890

Øvrige reserver indeholder supplerende indbetalinger fra kommanditisterne.

Noter

	Investe- rings- ejendomme kr.
1. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	<u>51.664.144</u>
Kostpris ultimo	<u>51.664.144</u>
Dagsværdireguleringer primo	<u>(2.564.144)</u>
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>(2.564.144)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>49.100.000</u>

Værdiansættelsen af investeringsejendommen er baseret på ledelsens beregninger ud fra en normalindtjeningsmodel baseret på et afkastkrav, der af ledelsen er fastsat til 8,25% p.a. (31.12.2015: 8,25% p.a.). Grundlejen følger nettoprisindekset. Ejendommens 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 ejendommens beliggenhed, de uopsigelige løbetider for lejeaftaler henholdsvis sandsynlighed for lejeforlængelse samt lejernes bonitet. Det kapitaliserede beløb er herefter korrigeret med tillæg af deposita.

Fastsættelse af dagsværdi af investeringsejendommen er baseret på skøn, og værdien kan påvirkes af en række usikre faktorer, herunder den forventede udvikling på ejendomsmarkedet og ejendommens attraktivitet. Det er ledelsens vurdering, at den opgjorte værdi på 49.100.000 kr. minimum udtrykker ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2016, idet ejendommen er udbudt til salg til en højere værdi.

2. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse vedrører supplerende indbetalinger. Tilgodehavenderne er delvist indbetalt i 2017. Ikke indbetalte beløb forventes dækket af forventet udlodning af salgsprovenu fra ejendommen.

	Restgæld efter 5 år kr.
3. Langfristede gældsforpligtelser	
Gæld til realkreditinstitutter	<u>11.187.104</u>
	<u>11.187.104</u>

4. Gæld til realkreditinstitutter

Selskabet har opnået afdragsfrihed frem til 31. december 2017 på et lån, der pr. 31. december 2016 udgør 19.625 t.kr. Selskabet forventer, at et salgsprovenu vil være tilstrækkeligt til at dække selskabets forpligtelser, hvorfor regnskabet aflægges på going-concern basis.

Noter

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

6. 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 fra regnskabsklasse C.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Som følge af ændring af årsregnskabsloven har selskabet ændret regnskabspraksis for gæld til realkreditinstitutter fra indregning til dagsværdi til indregning til amortiseret kostpris. Selskabet har gjort brug af overgangsbestemmelserne i årsregnskabsloven, hvorved dagsværdien pr. 31.12.2015 er anvendt som amortiseringsgrundlaget. Sammenligningstal er af denne årsag ikke tilpasset.

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 lejerens 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 selskabssomkostninger mv.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger 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 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.

Periodeafgrænsningsposter

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