

K/S Hillerød Detail II

CVR-nr. 35632980

Årsrapport 2013/14

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 12.05.2015

Dirigent

Navn: Henning Foldager

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2013/14	7
Balance pr. 31.12.2014	8
Egenkapitalopgørelse for 2013/14	10
Noter	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Hillerød Detail II
Sønderlandsgade 44
7500 Holstebro

CVR-nr.: 35632980
Hjemsted: Holstebro
Regnskabsår: 23.12.2013 - 31.12.2014

Direktion

Alan Jensen
Jørgen Nygaard
Niels Lyhne

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
0900 København C

Ledespåtegning

Komplementaren har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 23.12.2013 - 31.12.2014 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. 31.12.2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 23.12.2013 - 31.12.2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 28.04.2015

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 23.12.2013 - 31.12.2014, 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 selskabets 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 selskabets 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. 31.12.2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 23.12.2013 - 31.12.2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

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

København, den 28.04.2015

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

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

Selskabet har den 16. januar 2014 erhvervet investeringsejendommen på en tvangsauktion til en samlet kostpris på 51.664 t.kr. Årsregnskabet indeholder således 11 måneders drift.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold har været som forventet og er tilfredsstillende.

Årets resultat er negativt påvirket af en nedskrivning på 164 t.kr af investeringsejendommen, som er optaget til en vurderet dagsværdi på 51.500 t.kr. Ved vurderingen af ejendommens dagsværdi er anvendt et afkastkrav på 8,25% p.a. Ejendommen er fuldt udlejet pr. 31. december 2014.

Selskabet forventer at opnå refinansiering af to realkreditlån inden lånenes udløb i september 2015.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Værdiansættelse af investeringsejendomme er baseret på ledelsens skøn af ejendommens realistiske salgsværdi pr. balancedagen og er afhængig af en række usikre faktorer, herunder fastlæggelse af udlejningsgrad og afkastningskrav under hensyntagen til det vurderede, aktuelle markedsniveau. Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommen pr. 31. december 2014 udtrykker dagsværdien af investerings-ejendommen 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.

Manglende sammenlignelighed

Årsregnskabet indeholder ikke sammenligningstal, da det er selskabets første regnskabsår.

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.

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 indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Investeringsjendomme

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.

Øvrige reserver

Øvrige reserver består af supplerende indbetalinger til egenkapitalen fra kommanditisterne.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Øvrige reserver

Øvrige reserver indeholder supplerende indbetalinger fra kommanditisterne.

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.

Resultatopgørelse for 2013/14

	<u>Note</u>	<u>2013/14</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		2.986.241
Andre driftsindtægter		200.000
Ejendomsomkostninger	1	<u>(225.087)</u>
Bruttoresultat		2.961.154
Andre driftsomkostninger	2	<u>(371.646)</u>
Driftsresultat		2.589.508
Andre finansielle indtægter		1.229
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(1.218.649)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før dagsværdireguleringer og skat		1.372.088
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>(164.144)</u>
Årets resultat		<u>1.207.944</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		<u>1.207.944</u>
		<u>1.207.944</u>

Balance pr. 31.12.2014

	<u>Note</u>	<u>2013/14 kr.</u>
Investeringsejendomme		51.500.000
Materielle anlægsaktiver	4	<u>51.500.000</u>
 Anlægsaktiver		 <u>51.500.000</u>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		10.626
Andre tilgodehavender		95.328
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	5	128.125
Tilgodehavender		<u>234.079</u>
 Likvide beholdninger		 <u>1.475.773</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>1.709.852</u>
 Aktiver		 <u>53.209.852</u>

Balance pr. 31.12.2014

	<u>Note</u>	<u>2013/14</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	6	14.000
Øvrige reserver		560.800
Overført overskud eller underskud		1.207.944
Egenkapital		<u>1.782.744</u>
Gæld til realkreditinstitutter	7	28.000.000
Anden gæld		407.687
Langfristede gældsforpligtelser		<u>28.407.687</u>
Gæld til realkreditinstitutter		21.554.396
Leverandører af varer og tjenesteydelser		75.967
Anden gæld	8	1.389.058
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>23.019.421</u>
Gældsforpligtelser		<u>51.427.108</u>
Passiver		<u>53.209.852</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9	
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	10	

Egenkapitalopgørelse for 2013/14

	Virksom- hedskapital kr.	Øvrige re- server kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	I alt kr.
Indskud ved stiftelse	14.000	0	0	14.000
Kapitalforhøjelse	0	560.800	0	560.800
Årets resultat	0	0	1.207.944	1.207.944
Egenkapital ultimo	14.000	560.800	1.207.944	1.782.744

Noter

1. Ejendomsomkostninger

	2013/14
	kr.
Reparation og vedligeholdelse	105.040
Selskabets andel af driftsomkostninger, tomgang	120.047
	225.087

2. Andre driftsomkostninger

	2013/14
	kr.
Selskabs- og ejendomsadministration, Difko Administration A/S	122.672
Øvrige honorarer, Difko Administration A/S	15.000
Økonomisk rådgivning, øvrige rådgivere	31.450
Komplementarvederlag, Komplementarselskabet Hillerød Detail II ApS	1.400
Mæglerhonorar, udlejning	90.188
Revision og regnskabsmæssig assistance, årsregnskab	20.000
Skattemæssig assistance, Deloitte	20.000
Hensættelse til debitortab	55.977
Diverse	14.959
	371.646

Selskaber har i 2013/14 ikke haft transaktioner med administrator ud over honorar for selskabs- og ejendomsadministration samt øvrige honorarer, jf. ovenstående, hvorved det kan præciseres, at der ikke har eksisteret lån eller mellemregningskonti mellem selskabet og administrator eller dennes tilknyttede virksomheder.

Noter

3. Andre finansielle omkostninger

	2013/14
	kr.
Realkreditlån	1.207.807
Omkostninger ved lånoptagelse	10.000
Komplementarselskabet Hillerød Detail II ApS	800
Diverse	42
	1.218.649

4. Materielle anlægsaktiver

	Investerings-
	ejendomme
	kr.
Tilgange	51.664.144
Kostpris ultimo	51.664.144
Årets dagsværdireguleringer	(164.144)
Dagsværdireguleringer ultimo	(164.144)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	51.500.000

5. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse vedrører supplerende indbetalinger. Tilgodehavenderne er delvist indbetalt i 2015.

6. Virksomhedskapital

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen siden stiftelsen.

Noter

7. Gæld til realkreditinstitutter

	<u>Forfald 0-1 år</u>	<u>Forfald 1-5 år</u>	<u>Forfald over 5 år</u>
Realkreditlån I	0	0	28.000.000
Realkreditlån II	18.527.627	0	0
Realkreditlån III	3.026.769	0	0
Realkreditlån, dagsværdi	<u>21.554.396</u>	<u>0</u>	<u>28.000.000</u>
Realkreditlån, nom. værdi	<u>21.554.396</u>	<u>0</u>	<u>28.000.000</u>
Dagsværdi, realkreditlån	49.554.396		
Nom. værdi	<u>(49.554.396)</u>		
Værdiregulering vedr. forpligtelser 31.12.2014	<u>0</u>		

Selskabet forventer at opnå refinansiering af realkreditlån II og realkreditlån III inden lånenes udløb i september 2015.

8. Anden gæld

	<u>2013/14 kr.</u>
Mellemregning med kommanditister, tilbagebetalt 2015	551.968
Gæld til Komplementarselskabet Hillerød Detail II ApS	82.075
Skyldig revision	20.000
Skyldig skattemæssig assistance	20.000
Moms og afgifter	687.364
Diverse	<u>27.651</u>
	<u>1.369.058</u>

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets ejendom med en regnskabsmæssig værdi på 51,5 mio.kr. er pantsat til sikkerhed for realkreditgæld.

10. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Selskabets komplementar er Hillerød Detail II ApS, Hillerød.