

# K/S Frejasvej 40, Hillerød

CVR-nr. 29 17 14 32

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26/3-2015

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent  
Bo Helligsø

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## Ledespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for K/S Frejasvej 40, Hillerød.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2014 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 12. marts 2015

Bestyrelse



Bo Helligsøe



Kent Riis



Ole Juul Andersen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kommanditisterne i K/S Frejasvej 40, Hillerød**

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Frejasvej 40, Hillerød for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 12. marts 2015

### **Redmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Marian Fruergaard

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K/S Frejasvej 40, Hillerød c/o Crescendo A/S Chr. X's Vej 56-58 8260 Viby J
	Telefon: 87 33 44 88 Telefax: 87 33 44 89 Hjemmeside: <a href="http://www.crescendo.dk">www.crescendo.dk</a> E-mail: <a href="mailto:post@crescendo.dk">post@crescendo.dk</a>
	CVR-nr.: 29 17 14 32 Stiftet: 4. november 2005 Hjemsted: Århus Regnskabsår: 1. januar - 31. december 10. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Bo Helligsøe Kent Riis Ole Juul Andersen
<b>Komplementar</b>	Frejasvej 40, Hillerød Komplementar ApS
<b>Revisor</b>	Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, Sommervej 31C, 8210 Aarhus V
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes <i>26/3-2015</i> på selskabets adresse.

## Ledelsesberetning

---

### Hovedaktivitet

Kommanditselskabets formål er at investere i erhvervsejendomme og dermed beslægtet virksomhed. Kommanditselskabet blev stiftet den 4. november 2005 og har siden erhvervet ejendommene:

- Matr. nr. 1apb, Hillerødsholm, Hillerød Jorder, beliggende Frejasvej 40A, 3400 Hillerød

### Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold i regnskabet.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen usikkerheder ved indregning og måling i regnskabet.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør -2.639 t.kr. mod -19 t.kr. sidste år. Under hensyntagen til den foretagne værdiregulering anses årets resultat som tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for K/S Frejasvej 40, Hillerød er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Ejendommen matr.nr. 1apb, Hillerødsholm, Hillerød Jorder, beliggende Frejasvej 40A, 3400 Hillerød, værdiansættes i første regnskabsår til anskaffelsessum inklusiv købsomkostninger.

Grunde uden påbegyndt bebyggelse værdiansættes til anskaffelsessum inklusiv købsomkostninger.

Ejendommen vil efter første indregning, løbende blive reguleret til dagsværdi, fastsat på baggrund af markedsforholdene på balancedagen.

Ejendommen måles på baggrund af en afkastbaseret dagsværdi. Ejendommens afkast beregnes på grundlag af det forventede driftsafkast i forhold til ejendommens opgjorte værdi med tillæg af deposita.

Ejendommens forventede driftsafkast er baseret på det kommende års husleje, herunder indregning af eventuel tomgang, med fradrag af budgetterede ejendoms- og administrationsomkostninger.

Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Selskabsskat og udskudt skat

Som følge af at K/S Frejasvej 40, Hillerød ikke er et selvstændigt skattesubjekt, omfatter årsrapporten ikke skat af selskabets driftsresultat.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2014</u> kr.	<u>2013</u> kr.
Nettoomsætning	2.752.274	2.723.358
Andre eksterne omkostninger	-94.570	-622.421
1 Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-72.586	-46.458
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	-3.608.462	-383.402
<b>Driftsresultat</b>	<b>-1.023.344</b>	<b>1.671.077</b>
Andre finansielle indtægter	178	0
3 Andre finansielle omkostninger	-1.615.474	-1.690.079
<b>Årets resultat</b>	<b>-2.638.640</b>	<b>-19.002</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-2.638.640	-19.002
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-2.638.640</b>	<b>-19.002</b>

## Balance 31. december

<b>Aktiver</b>	2014	2013
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Investeringsejendomme	36.048.000	39.860.077
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>36.048.000</u>	<u>39.860.077</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>36.048.000</u></b>	<b><u>39.860.077</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	0	9.267
5 Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	218.750	84.375
Tilgodehavender i alt	<u>218.750</u>	<u>93.642</u>
Likvide beholdninger	<u>274.252</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>493.002</u></b>	<b><u>93.642</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>36.541.002</u></b>	<b><u>39.953.719</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		2014	2013
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>			
6	Virksomhedskapital	750.000	750.000
7	Øvrige reserver	2.350.000	1.550.000
8	Overført resultat	-3.251.174	-612.534
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-151.174</b>	<b>1.687.466</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	22.915.470	24.000.593
	Gæld til pengeinstitutter	9.936.000	11.455.564
	Deposita	817.861	809.327
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>33.669.331</u>	<u>36.265.484</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	2.029.150	725.618
	Gæld til pengeinstitutter	18	934.753
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.284	0
10	Anden gæld	981.393	340.398
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.022.845</u>	<u>2.000.769</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>36.692.176</b>	<b>38.266.253</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>36.541.002</b>	<b>39.953.719</b>
11	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
12	<b>Eventualposter</b>		

## Noter

	2014 kr.	2013 kr.
<b>1. Omkostninger vedrørende investeringsejendomme</b>		
Vedligeholdelse	0	15.359
Fællesudgifter	72.586	31.099
	<b>72.586</b>	<b>46.458</b>
<b>2. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering af ejendom	-3.812.077	0
Værdiregulering af gæld	203.615	-383.402
	<b>-3.608.462</b>	<b>-383.402</b>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Andre rentekomkostninger	1.615.474	1.690.079
	<b>1.615.474</b>	<b>1.690.079</b>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2014	41.136.063	41.136.063
<b>Kostpris 31. december 2014</b>	<b>41.136.063</b>	<b>41.136.063</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2014	-1.275.986	-1.275.986
Årets regulering til dagsværdi	-3.812.077	0
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2014</b>	<b>-5.088.063</b>	<b>-1.275.986</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014</b>	<b>36.048.000</b>	<b>39.860.077</b>

Ejendommen måles på baggrund af en afkastbaseret dagsværdi. Ejendommens afkast beregnes på grundlag af det forventede driftsafkast i forhold til ejendommens opgjorte værdi med tillæg af deposita.

Ejendommens forventede driftsafkast er baseret på det kommende års husleje, herunder indregning af eventuel tomgang, med fradrag af ejendommens budgetterede ejendoms- og administrationsomkostninger.

Ejendommen er en boksbutik, som er fuldt udlejet.

## Noter

### 5. Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Tilgodehavende hos ledelsen kan 31. december 2014 specificeres således:

Kategori	Rentefod	Tilbagebetalte beløb i regn- skabsåret kr.	Tilgodehaven- de i alt 31. december 2014 kr.
Selskabsdeltagere	0	84.375	218.750
		31/12 2014 kr.	31/12 2013 kr.

### 6. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2014	750.000	750.000
	<u>750.000</u>	<u>750.000</u>

Stamkapitalen består af 80 anparter a nominelt DKK 9.375. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Investorerne har i henhold til vedtægternes § 5 pligt til at indbetale op til 85% af årets skattemæssige underskud efter maksimale skattemæssige afskrivninger.

Der har i de seneste 5 år været foretaget følgende ændring til stamkapital;

Stamkapital 1. januar 2010	450.000
Korrektion ved salg	-450.000
Ny stamkapital	<u>750.000</u>
<b>Stamkapital 31. december 2010</b>	<u><b>750.000</b></u>

### 7. Øvrige reserver

Øvrige reserver 1. januar 2014	1.550.000	950.000
Årets indskud	800.000	600.000
	<u>2.350.000</u>	<u>1.550.000</u>

Vedrørende investorindskud.

### 8. Overført resultat

Overført resultat 1. januar 2014	-612.534	-593.532
Årets overførte overskud eller underskud	-2.638.640	-19.002
	<u>-3.251.174</u>	<u>-612.534</u>

## Noter

### 9. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2014 kr.	Gæld i alt 31/12 2013 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	869.150	19.189.202	23.784.620	24.726.211
Gæld til pengeinstitutter	1.160.000	7.567.000	11.096.000	11.455.564
Deposita	0	0	817.861	809.327
	<b>2.029.150</b>	<b>26.756.202</b>	<b>35.698.481</b>	<b>36.991.102</b>

### 10. Anden gæld

Moms	362.280	183.052
Renter	81.852	0
Anden gæld	13.000	18.384
Gæld, komplementar	144.575	138.962
Fælles udgifter - lejere	28.252	0
Skyldige afdrag, BRF	351.434	0
	<b>981.393</b>	<b>340.398</b>

### 11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, DKK 34.880.638, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør DKK 36.048.000.

- Pantebrev stort DKK 24.514.700
- Ejerpantebrev stort DKK 2.200.000
- Ejerpantebrev stort DKK 1.200.000
- Ejerpantebrev stort DKK 37.500.000

- Transport i kommanditisternes forfaldne og uforfaldne indbetalingsforpligtelser samt i deres solidariske hæftelse
- Transport i lejeindtægterne
- Transport i fremtidigt salgsprovenu

## Noter

---

### 12. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået aftale om selskabs- og ejendomsadministration med Crescendo Administration ApS. Aftalen er uopsigelig til 31. marts 2015 og kan herefter opsiges med 6 måneders frist. Forpligtelsen beløber sig i alt til DKK 42.426.