

K/S Frejasvej 40, Hillerød

c/o Crescendo A/S, Chr. X's Vej 56-58, 8260 Viby J

CVR-nr. 29 17 14 32

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. april 2018.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Morten M. Rasmussen', written over a horizontal line.

Dirigent **Morten M. Rasmussen**

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 20. marts 2018

Bestyrelse



Kent Riis
Formand



Bo Helligsø



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 2017 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 Etske 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 20. marts 2018

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89


Lars Sigfred Christensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 9160


Karen Kragesand Thomsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 34460

Selskabsoplysninger

Selskabet	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: www.crescendo.dk
	CVR-nr.: 29 17 14 32
	Stiftet: 4. november 2005
	Hjemsted: Aarhus
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Kent Riis, Formand Bo Helligsøe Ole Juul Andersen
Revisor	Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Sommervej 31C 8210 Aarhus V

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsætning	2.007.316	1.884.711
Andre eksterne omkostninger	-79.289	-174.580
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-70.389	-219.048
Driftsresultat	1.857.638	1.491.083
Andre finansielle indtægter	0	9.131
1 Øvrige finansielle omkostninger	-1.107.058	-1.171.858
Årets resultat	750.580	328.356
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	750.580	328.356
Disponeret i alt	750.580	328.356

Balance 31. december

Aktiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	<u>35.007.000</u>	<u>35.007.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>35.007.000</u>	<u>35.007.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>35.007.000</u>	<u>35.007.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	<u>37.500</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>37.500</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>443.635</u>	<u>34.362</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>481.135</u>	<u>34.362</u>
	Aktiver i alt	<u>35.488.135</u>	<u>35.041.362</u>

Balance 31. december

Passiver		2017	2016
<u>Note</u>		<u></u>	<u></u>
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	750.000	750.000
4	Øvrige reserver	5.406.000	4.306.000
5	Overført resultat	-2.130.358	-2.880.938
	Egenkapital i alt	<u>4.025.642</u>	<u>2.175.062</u>
Gældsforpligtelser			
6	Gæld til realkreditinstitutter	20.087.751	20.977.194
7	Gæld til pengeinstitutter	0	9.016.000
	Deposita	703.106	654.833
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>20.790.857</u>	<u>30.648.027</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	10.117.943	1.732.627
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	66.280	64.238
	Anden gæld	487.413	421.408
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>10.671.636</u>	<u>2.218.273</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>31.462.493</u>	<u>32.866.300</u>
	Passiver i alt	<u>35.488.135</u>	<u>35.041.362</u>
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9	Eventualposter		

Noter

	2017	2016
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	1.107.058	1.171.858
	1.107.058	1.171.858
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2017	41.136.063	41.136.063
Kostpris 31. december 2017	41.136.063	41.136.063
Regulering til dagsværdi 1. januar 2017	-6.129.063	-6.129.063
Regulering til dagsværdi 31. december 2017	-6.129.063	-6.129.063
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	35.007.000	35.007.000

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

3. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2017	750.000	750.000
	750.000	750.000

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, ikke været ændringer i stamkapitalen.

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
4. Øvrige reserver		
Øvrige reserver 1. januar 2017	4.306.000	3.176.000
Årets indskud	1.100.000	1.130.000
	<u>5.406.000</u>	<u>4.306.000</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2017	-2.880.938	-3.209.294
Årets overførte overskud eller underskud	750.580	328.356
	<u>-2.130.358</u>	<u>-2.880.938</u>
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	20.977.194	21.859.821
Heraf forfalder inden for 1 år	-889.443	-882.627
	<u>20.087.751</u>	<u>20.977.194</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>16.348.667</u>	<u>16.327.702</u>
7. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	9.228.500	9.866.000
Heraf forfalder inden for 1 år	-9.228.500	-850.000
	<u>0</u>	<u>9.016.000</u>

Noter

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, DKK 30.205.694 givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør DKK 35.007.000.

- 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.

9. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået aftale om selskabs- og ejendomsadministration med Crescendo Administration ApS. Aftalen kan opsiges med 6 måneders frist og forpligtelsen beløber sig i alt til DKK 30.460

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Frejasvej 40, Hillerød er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Balancen

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

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

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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