

# 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 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. april 2016.

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

Dirigent *Morten Rasmussen*

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 22. marts 2016

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 2015 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 revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

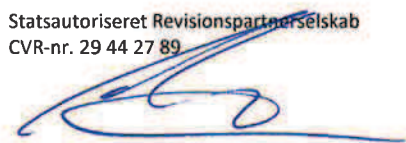
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

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 22. marts 2016

### Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89



Lars Christensen  
statsautoriseret revisor



Karen Kragesand Thomsen  
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: Aarhus
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 11. 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
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 5. april 2016 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 eller måling.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 2.595.720 kr. mod 2.752.274 kr. sidste år. Årets resultat udgør 41.880 kr. mod -2.638.640 kr. sidste år. Ledelsen anser, efter de givne omstændigheder, årets resultat for 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 måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for det kommende år. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. 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".

Ejendommen 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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Nettoomsætning	2.595.720	2.752.274
Andre eksterne omkostninger	-290.467	-94.570
1 Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-134.724	-72.586
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	-861.213	-3.608.462
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.309.316</b>	<b>-1.023.344</b>
Andre finansielle indtægter	0	178
3 Andre finansielle omkostninger	-1.267.436	-1.615.474
<b>Årets resultat</b>	<b>41.880</b>	<b>-2.638.640</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	41.880	0
Disponeret fra overført resultat	0	-2.638.640
<b>Disponeret i alt</b>	<b>41.880</b>	<b>-2.638.640</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		2015	2014
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Investeringsejendomme	35.007.000	36.048.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>35.007.000</u>	<u>36.048.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>35.007.000</u></b>	<b><u>36.048.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	39.736	0
5	Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	<u>44.000</u>	<u>218.750</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>83.736</u>	<u>218.750</u>
	Likvide beholdninger	<u>29.931</u>	<u>274.252</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>113.667</u></b>	<b><u>493.002</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>35.120.667</u></b>	<b><u>36.541.002</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		2015	2014
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>			
6	Virksomhedskapital	750.000	750.000
7	Øvrige reserver	3.176.000	2.350.000
8	Overført resultat	-3.209.294	-3.251.174
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>716.706</u></b>	<b><u>-151.174</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	21.859.821	22.915.470
	Gæld til pengeinstitutter	9.866.000	9.936.000
	Deposita	548.122	817.861
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>32.273.943</u>	<u>33.669.331</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.525.862	2.029.150
	Gæld til pengeinstitutter	0	18
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	252.333	12.284
10	Anden gæld	351.823	981.393
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.130.018</u>	<u>3.022.845</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>34.403.961</u></b>	<b><u>36.692.176</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>35.120.667</u></b>	<b><u>36.541.002</u></b>
11	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
12	Eventualposter		

## Noter

	2015 kr.	2014 kr.
<b>1. Omkostninger vedrørende investeringsejendomme</b>		
Vedligeholdelse	46.119	0
Fællesudgifter	88.605	72.586
	<b>134.724</b>	<b>72.586</b>
<b>2. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering af ejendom	-1.041.000	-3.812.077
Værdiregulering af gæld	179.787	203.615
	<b>-861.213</b>	<b>-3.608.462</b>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Andre rentekomkostninger	1.267.436	1.615.474
	<b>1.267.436</b>	<b>1.615.474</b>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2015	41.136.063	41.136.063
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<b>41.136.063</b>	<b>41.136.063</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	-5.088.063	-1.275.986
Årets regulering til dagsværdi	-1.041.000	-3.812.077
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2015</b>	<b>-6.129.063</b>	<b>-5.088.063</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b>35.007.000</b>	<b>36.048.000</b>

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. 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. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksperter mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

## Noter

### 5. Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Kategori	Rentefod	Tilbagebetalte beløb i regnskabsåret kr.	Tilgodehavende i alt 31. december 2015 kr.
Selskabsdeltagere	0	218.750	44.000
		31/12 2015 kr.	31/12 2014 kr.

### 6. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2015	750.000	750.000
	<b>750.000</b>	<b>750.000</b>

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>	<b><u>750.000</u></b>

### 7. Øvrige reserver

Øvrige reserver 1. januar 2015	2.350.000	1.550.000
Årets indskud	<u>826.000</u>	<u>800.000</u>
	<b>3.176.000</b>	<b>2.350.000</b>

Vedrørende investorindskud.

### 8. Overført resultat

Overført resultat 1. januar 2015	-3.251.174	-612.534
Årets overførte overskud eller underskud	<u>41.880</u>	<u>-2.638.640</u>
	<b>-3.209.294</b>	<b>-3.251.174</b>

## Noter

### 9. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2015 kr.	Gæld i alt 31/12 2014 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	875.862	18.301.327	22.735.683	23.784.620
Gæld til pengeinstitutter	650.000	0	10.516.000	11.096.000
Deposita	0	0	548.122	817.861
	<b>1.525.862</b>	<b>18.301.327</b>	<b>33.799.805</b>	<b>35.698.481</b>

### 10. Anden gæld

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 kr.
Moms	188.742	362.280
Renter	0	81.852
Anden gæld	13.000	13.000
Gæld, komplementar	150.081	144.575
Fælles udgifter - lejere	0	28.252
Skyldige afdrag, BRF	0	351.434
	<b>351.823</b>	<b>981.393</b>

### 11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, DKK 33.251.682, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 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

## Noter

---

### 12. 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 29.992.