

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 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. april 2019.

Morten M. Rasmussen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 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 2019

Bestyrelse

Kent Riis
Formand

Bo Helligsøe

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 2018 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 2019

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Lars Sigfred Christensen
statsautoriseret revisor
mne9160

Karen Kragesand Thomsen
statsautoriseret revisor
mne34460

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 erhvervsjendomme 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 resultat udgør -76.871 mod 750.580 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende, når værdireguleringen af selskabets ejendom med -1.057.000 tages i betragtning.

Regnskabsåret har været præget af nedskrivning på selskabets ejendom.

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>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsætning	2.213.516	2.007.316
1 Andre eksterne omkostninger	-75.706	-79.289
2 Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-126.078	-70.389
Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.057.000	0
Driftsresultat	954.732	1.857.638
3 Øvrige finansielle omkostninger	-1.031.603	-1.107.058
Årets resultat	-76.871	750.580
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	750.580
Disponeret fra overført resultat	-76.871	0
Disponeret i alt	-76.871	750.580

Balance 31. december

Aktiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	<u>33.950.000</u>	<u>35.007.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>33.950.000</u>	<u>35.007.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>33.950.000</u>	<u>35.007.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0	37.500
	Periodeafgrænsningsposter	<u>14.951</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>14.951</u>	<u>37.500</u>
	Likvide beholdninger	<u>115.865</u>	<u>443.635</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>130.816</u>	<u>481.135</u>
	Aktiver i alt	<u>34.080.816</u>	<u>35.488.135</u>

Balance 31. december

Passiver		2018	2017
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	750.000	750.000
6	Øvrige reserver	6.081.000	5.406.000
7	Overført resultat	-2.207.228	-2.130.358
	Egenkapital i alt	<u>4.623.772</u>	<u>4.025.642</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	19.179.162	20.087.751
	Deposita	<u>755.863</u>	<u>703.106</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>19.935.025</u>	<u>20.790.857</u>
8	Kortfristet del af langfristet gæld	908.589	10.117.943
	Gæld til pengeinstitutter	8.100.000	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.099	66.280
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	3	0
	Anden gæld	<u>498.328</u>	<u>487.413</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>9.522.019</u>	<u>10.671.636</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>29.457.044</u>	<u>31.462.493</u>
	Passiver i alt	<u>34.080.816</u>	<u>35.488.135</u>
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10	Eventualposter		

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1. Andre eksterne omkostninger		
Administrationsomkostninger	<u>75.706</u>	<u>79.289</u>
	<u>75.706</u>	<u>79.289</u>
2. Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		
Vedligeholdelse	59.874	2.042
Fællesudgifter	<u>66.204</u>	<u>68.347</u>
	<u>126.078</u>	<u>70.389</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>1.031.603</u>	<u>1.107.058</u>
	<u>1.031.603</u>	<u>1.107.058</u>

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2018	<u>41.136.063</u>	<u>41.136.063</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>41.136.063</u>	<u>41.136.063</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2018	-6.129.063	-6.129.063
Årets regulering til dagsværdi	<u>-1.057.000</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2018	<u>-7.186.063</u>	<u>-6.129.063</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>33.950.000</u>	<u>35.007.000</u>

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.

Ejendommen benyttes som retail og er fuldt udlejet.

5. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2018	<u>750.000</u>	<u>750.000</u>
	<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 ikke været ændringer i stamkapitalen.

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>		
6. Øvrige reserver				
Øvrige reserver 1. januar 2018	5.406.000	4.306.000		
Årets indskud	<u>675.000</u>	<u>1.100.000</u>		
	<u>6.081.000</u>	<u>5.406.000</u>		
Vedrørende investor indskud				
7. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2018	-2.130.357	-2.880.938		
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-76.871</u>	<u>750.580</u>		
	<u>-2.207.228</u>	<u>-2.130.358</u>		
8. Kortfristet del af langfristet gæld				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2018</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2017</u>
Gæld til realkreditinstitutter	908.589	14.413.627	20.087.751	20.977.194
Gæld til pengeinstitutter	0	0	0	9.228.500
Deposita	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>755.863</u>	<u>703.106</u>
	<u>908.589</u>	<u>14.413.627</u>	<u>20.843.614</u>	<u>30.908.800</u>

Noter

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, DKK 28.187.751 givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør DKK 32.900.000.

- 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.

10. 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 31.039.

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Balancen

Investeringsejendomme

Ejendommen matr.nr. 1aqb, 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. Ejendommen 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".

Investeringsejendomme 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

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.