

# 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 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. april 2017.

Dirigent

  

Bo Hallingsoe

## 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 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 9. marts 2017

### Bestyrelse



Kent Riis  
Formand



Børn 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 2016 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 9. marts 2017

### Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89



Lars Christensen  
statsautoriseret revisor



Karen Kragesand Thomsen  
statsautoriseret revisor

## 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](http://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

### 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 1.884.711 mod 2.595.720 sidste år. Årets resultat udgør 328.356 mod 41.880 sidste år. Ledelsen anser 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 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. 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 nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitut.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### 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>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsætning	1.884.711	2.595.720
Andre eksterne omkostninger	-174.580	-290.467
1 Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-219.048	-134.724
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>-861.213</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.491.083</b>	<b>1.309.316</b>
Andre finansielle indtægter	9.131	0
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-1.171.858</u>	<u>-1.267.436</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>328.356</u></b>	<b><u>41.880</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	<u>328.356</u>	<u>41.880</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>328.356</u></b>	<b><u>41.880</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Investeringsejendomme	35.007.000	35.007.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>35.007.000</u>	<u>35.007.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>35.007.000</b></u>	<u><b>35.007.000</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	0	39.736
	Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	<u>0</u>	<u>44.000</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>83.736</u>
	Likvide beholdninger	<u>34.362</u>	<u>29.931</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>34.362</b></u>	<u><b>113.667</b></u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>35.041.362</b></u>	<u><b>35.120.667</b></u>

**Balance 31. december**


---

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Egenkapital</b>		
5 Virksomhedskapital	750.000	750.000
6 Øvrige reserver	4.306.000	3.176.000
7 Overført resultat	-2.880.938	-3.209.294
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>2.175.062</u></b>	<b><u>716.706</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	20.977.194	21.859.821
Gæld til pengeinstitutter	9.016.000	9.866.000
Deposita	654.833	548.122
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>30.648.027</u>	<u>32.273.943</u>
8 Kort del af langfristet gæld	1.732.627	1.525.862
Leverandører af varer og tjenesteydelser	64.238	252.333
Anden gæld	421.408	351.823
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.218.273</u>	<u>2.130.018</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>32.866.300</u></b>	<b><u>34.403.961</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>35.041.362</u></b>	<b><u>35.120.667</u></b>
<b>9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>10 Eventualposter</b>		

## Noter

	2016	2015
<b>1. Omkostninger vedrørende investeringsejendomme</b>		
Vedligeholdelse	118.270	46.119
Fællesudgifter	100.778	88.605
	<b>219.048</b>	<b>134.724</b>
<b>2. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering af ejendom	0	-1.041.000
Værdiregulering af gæld	0	179.787
	<b>0</b>	<b>-861.213</b>
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	1.171.858	1.267.436
	<b>1.171.858</b>	<b>1.267.436</b>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2016	41.136.063	41.136.063
<b>Kostpris 31. december 2016</b>	<b>41.136.063</b>	<b>41.136.063</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2016	-6.129.063	-5.088.063
Årets regulering til dagsværdi	0	-1.041.000
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2016</b>	<b>-6.129.063</b>	<b>-6.129.063</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b>35.007.000</b>	<b>35.007.000</b>

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. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

## Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>		
<b>5. Virksomhedskapital</b>				
Virksomhedskapital 1. januar 2016	750.000	750.000		
	<b>750.000</b>	<b>750.000</b>		
<p>Stamkapitalen består af 80 anparter a nominelt DKK 9.375. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.</p> <p>Investorerne har i henhold til vedtægternes § 5 pligt til at indbetale op til 85% af årets skattemæssige underskud efter maksimale skattemæssige afskrivninger.</p> <p>Der har i de seneste 5 år, ikke været ændringer i stamkapitalen.</p>				
<b>6. Øvrige reserver</b>				
Øvrige reserver 1. januar 2016	3.176.000	2.350.000		
Årets indskud	1.130.000	826.000		
	<b>4.306.000</b>	<b>3.176.000</b>		
<p>Vedrørende investor indskud.</p>				
<b>7. Overført resultat</b>				
Overført resultat 1. januar 2016	-3.209.294	-3.251.174		
Årets overførte overskud eller underskud	328.356	41.880		
	<b>-2.880.938</b>	<b>-3.209.294</b>		
<b>8. Kort del af langfristet gæld</b>				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2016</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	882.627	16.327.702	21.859.821	22.735.683
Gæld til pengeinstitutter	850.000	0	9.866.000	10.516.000
Deposita	0	0	654.833	548.122
	<b>1.732.627</b>	<b>16.327.702</b>	<b>32.380.654</b>	<b>33.799.805</b>

## Noter

---

### 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, DKK 31.725.820 givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 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.

### 10. Eventualposter

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 41.492