

K/S Knudevejen 3, Vejen

c/o Nordia Advokatfirma
Østergade 16, 2., 1100 København K
CVR-nr. 31 15 66 53

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2015
(9. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den / 2016

dirigent

Selskabsoplysninger

Selskabet:

K/S Knudevejen 3, Vejen
c/o Nordia Advokatfirma
Østergade 16, 2.
1100 København K

CVR-nr. 31 15 66 53

Hjemsted: København

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Komplementar:

Komplentarselskabet Sct. Jørgensbjerg 43 ApS
c/o Nordia Advokatfirma
Østergade 16, 2.
1100 København K

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Knudevejen 3, Vejen.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at den valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig, og de udøvede regnskabsmæssige skøn er forsvarlige, og at årsregnskabet giver 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.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler, og beskriver de i selskabet væsentlige risici og usikkerhedsfaktorer.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

København, den 19. april 2016

Ledelsen:

Komplementarselskabet Sct. Jørgensbjerg 43 ApS

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kommanditisterne i K/S Knudevejen 3, Vejen

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Knudevejen 3, Vejen 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 heraf, 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 review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 19. april 2016
ReviPoint A/S

Jan Lundqvist
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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 og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver bliver gennemgået årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

RESULTATOPGØRELSE

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån mv.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Ved første indregning måles investeringsejendomme til kostpris, Efterfølgende måles investerings-ejendomme til beregnet dagsværdi. Dagsværdien er udtryk for ejendommens salgsværdi på et vel-fungerende marked. Hvis der ikke eksisterer et sammenligneligt marked, opgøres ejendommens dagsværdi ved brug af en afkastbaseret værdi. Efterfølgende værdireguleringer indregnes i resultat-opgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser forbundet med investeringsejendomme indregnes til dagsværdi.

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2015

	Note	2014
BRUTTORESULTAT	966.363	732.037
Finansielle indtægter	2.981	358
Finansielle omkostninger	<u>-209.077</u>	<u>-246.434</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>760.267</u>	<u>485.962</u>
OVERSKUDSDISPONERING:		
Overført resultat	<u>760.267</u>	<u>485.962</u>
Disponeret i alt	<u>760.267</u>	<u>485.962</u>

Balance pr. 31. december 2015

	Note	31/12-14
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER:		
Materielle anlægsaktiver:		
Grunde og bygninger	9.747.963	9.747.963
(Offentlig ejendomsværdi kr. 9.750.000)		
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.747.963</u>	<u>9.747.963</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>9.747.963</u>	<u>9.747.963</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:		
Tilgodehavender:		
Andre tilgodehavender	2.593	2.593
Tilgodehavender i alt	<u>2.593</u>	<u>2.593</u>
Likvide beholdninger	99.804	21.049
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>102.397</u>	<u>23.642</u>
AKTIVER I ALT	<u>9.850.360</u>	<u>9.771.605</u>

Balance pr. 31. december 2015

PASSIVER

31/12-14

EGENKAPITAL:

Virksomhedskapital	620.000	620.000
Overført overskud	2.803.790	<u>2.043.524</u>
EGENKAPITAL I ALT 2	<u>3.423.790</u>	<u>2.663.524</u>

GÆLDSFORPLIGTELSER:

Langfristede gældsforpligtelser:

Bankgæld	1.314.110	1.643.455
Prioritetsgæld	4.059.729	<u>4.334.835</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.373.839</u>	<u>5.978.290</u>

Kortfristede gældsforpligtelser:

Kortfristet del af langfristet gæld	619.697	591.062
Gæld til tilknyttede virksomheder	286.591	419.799
Anden gæld	146.443	<u>118.930</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.052.731</u>	<u>1.129.791</u>

GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	<u>6.426.570</u>	<u>7.108.081</u>
---------------------------------------	------------------	------------------

PASSIVER I ALT	<u>9.850.360</u>	<u>9.771.605</u>
-----------------------------	------------------	------------------

Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger	1	
Eventualposter	Ingen	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3	

Noter

1 Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige skøn og vurderinger for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Den negative udvikling på finans- og ejendomsmarkederne medfører, at der fortsat er større end normal usikkerhed knyttet til værdiansættelse af aktiver.

Vurderingen af ejendommenes dagsværdi er fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder.

Det i årsrapporten anvendte afkastkrav på 9 % ligger til grund for fastsættelse af ejendommens dagsværdi som pr. 31. december 2015 andrager t.kr. 9.748. Dagsværdien fastsættes årligt på baggrund af udviklingen i markedsforhold, ejendomstype m.v.

Konsekvenserne på ejendommens værdi og selskabets egenkapital af ændring i afkastprocenten på ejendommene er illustreret i nedenstående skema.

Afkastkrav	Værdi af ejendomme t.kr.	Egenkapital t.kr.
8,50%	10.498	4.009
9,00%	9.748	3.424
9,50%	9.393	3.147

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og vanskelige at forudsige.

Det er administrators og ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er et udtryk for det gældende markedsniveau.

Der har ikke været eksterne eksperter involveret ved måling af ejendommen.

Noter

2 Egenkapital	01/01-15	Indbetalt	Forslag til årets res.ford.	31/12-15
Kommanditkapital	620.000	0	0	620.000
Overført overskud	<u>2.043.523</u>	<u>0</u>	<u>760.267</u>	<u>2.803.790</u>
I alt	<u><u>2.663.523</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>760.267</u></u>	<u><u>3.423.790</u></u>

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for pengeinstitut er der udstedt ejerpantebrev t.kr. 1.500 i ejendommen Knudevejen 3A, 6600 Vejen. Til sikkerhed for kreditinstitut er der udstedt pantebrev på t.kr. 5.580 i samme ejendom.