

K/S Knudevejen 3, Vejen

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

Ekstern årsrapport for 2018
(12. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den / 2019

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 2018 for K/S Knudevejen 3, Vejen.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. maj 2019

Ledelsen:

Komplementarselskabet Sct. Jørgensbjerg 43 ApS

Ledelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

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 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 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 1. maj 2019
ReviPoint Statsautoriserede Revisorer A/S
CVR-nr. 31 61 15 20

Jan Lundqvist
statsautoriseret revisor
MNE19740

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af erhvervsejendommen beliggende Knudevejen 3, Vejen.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Vedrørende usikkerhed ved indregning og måling henvises til årsregnskabs note 1, hvori usikkerhed vedrørende indregning og måling af selskabets ejendom beskrives.

Driftsrisici og finansielle risici

Der er ingen væsentlige risici og usikkerhedsfaktorer, ud over de normale for selskabets branche.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 1.018.277.

Egenkapitalen udgør kr. 7.271.382.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med enkelte tilvalg fra regnskabsklasse C samt kommandit-selskabets vedtægter.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdi-reguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets ind-tjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultat-opgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes DKK. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Anvendt regnskabspraksis

RESULTATOPGØRELSE

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger”.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Anvendt regnskabspraksis

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til beregnet dagsværdi fastsat på baggrund af markedsforholdene på balancedagen. Opgørelsen af dagsværdi foretages af ledelsen i samarbejde med rådgivere i ejendomsbranchen.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Andre tilgodehavender

Øvrige tilgodehavender der beholdes til udløb, måles til amortiseret kostpris, som normalt svarer til nominel værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af likvider i virksomhedens kassebeholdning, samt indestående i pengeinstitutter. Likvide beholdninger indregnes til dagsværdi.

Egenkapital

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser. Der er ingen særlige reserver under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, der omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2018

	Note	2017
BRUTTORESULTAT	1.079.554	972.264
Finansielle indtægter	0	69.317
Finansielle omkostninger	<u>-75.300</u>	<u>-148.112</u>
RESULTAT FØR KURS-OG VÆRDIREGULERINGER	1.004.254	893.469
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>14.023</u>	<u>469.413</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>1.018.277</u>	<u>1.362.882</u>
 RESULTATDISPONERING:		
Overført resultat	<u>1.018.277</u>	<u>1.362.882</u>
Resultatdisponering i alt	<u>1.018.277</u>	<u>1.362.882</u>

Balance pr. 31. december 2018

AKTIVER	Note	31/12-17
Grunde og bygninger	<u>11.000.000</u>	<u>10.985.977</u>
(Offentlig ejendomsværdi kr. 8.600.000)		
Materielle anlægsaktiver	<u>11.000.000</u>	<u>10.985.977</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>11.000.000</u>	<u>10.985.977</u>
Andre tilgodehavender	<u>44.989</u>	<u>2.593</u>
Tilgodehavender	<u>44.989</u>	<u>2.593</u>
Likvide beholdninger	<u>385.135</u>	<u>280.381</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>430.124</u>	<u>282.974</u>
AKTIVER	<u><u>11.430.124</u></u>	<u><u>11.268.951</u></u>

Balance pr. 31. december 2018

PASSIVER

		31/12-17
Virksomhedskapital	620.000	620.000
Overført overskud	<u>6.651.382</u>	<u>5.633.105</u>
EGENKAPITAL	2	<u>7.271.382</u> <u>6.253.105</u>
Bankgæld	0	415.151
Prioritetsgæld	<u>3.524.670</u>	<u>3.719.328</u>
Langfristede gældsforpligtelser	<u>3.524.670</u>	<u>4.134.479</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	368.480	617.914
Gæld til tilknyttede virksomheder	72.679	70.008
Anden gæld	<u>192.913</u>	<u>193.446</u>
Kortfristede gældsforpligtelser	<u>634.072</u>	<u>881.367</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>4.158.742</u>	<u>5.015.846</u>
PASSIVER	<u>11.430.124</u>	<u>11.268.951</u>
Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger	1	
Kommanditisternes resthæftelser	3	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4	

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 ejendomsmarkedene medfører, at der fortsat er større end normal usikkerhed knyttet til værdiansættelse af aktiver.

Vurderingen af ejendommens 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 10,00 % ligger til grund for fastsættelse af ejendommens dagsværdi som pr. 31. december 2018 andrager t.kr. 11.000. 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.

	Værdi af ejendomme t.kr.	Egenkapital t.kr.
Afkastkrav		
8,25%	12.016	7.807
8,75%	11.330	7.271
10,00%	11.000	7.014

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 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	01/01-18	Indbetalt	Forslag til årets res.ford.	31/12-18
Kommanditkapital	10.000.000	0	0	10.000.000
Heraf ikke indbetalt	-9.380.000	0	0	-9.380.000
Indbetalt stamkapital	<u>620.000</u>			<u>620.000</u>
Overført overskud	<u>5.633.105</u>	<u>0</u>	<u>1.018.277</u>	<u>6.651.382</u>
I alt	<u><u>6.253.105</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>1.018.277</u></u>	<u><u>7.271.382</u></u>

3 Kommanditisternes resthæftelser

31/12-17

Maksimal hæftelse pr. andel	2.500.000	2.500.000
Opkrævet stamkapital pr. andel	-155.000	-155.000
Udloddet stamkapital pr. andel	<u>0</u>	<u>0</u>
Resthæftelse pr. andel pr. 31. december 2018	<u><u>2.345.000</u></u>	<u><u>2.345.000</u></u>

4 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.