

## **K/S Knudevejen 3, Vejen**

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

**Ekstern årsrapport for 2017**  
(11. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den     /     2018

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 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13. april 2018

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 2017 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 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 13. april 2018  
ReviPoint Statsautoriserede Revisorer A/S  
CVR-nr. 31 15 66 53

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 årsregnskabet 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. 1.362.882.

Egenkapitalen udgør kr. 6.253.105.

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 2017 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 2017

	Note	2016
<b>BRUTTORESULTAT .....</b>	972.264	890.565
Finansielle indtægter .....	69.317	0
Finansielle omkostninger .....	<u>-148.112</u>	<u>-192.733</u>
<b>RESULTAT FØR KURS- OG VÆRDIREGULERINGER .....</b>	893.469	697.832
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	<u>469.413</u>	<u>768.601</u>
<b>ÅRETS RESULTAT .....</b>	<u><u>1.362.882</u></u>	<u><u>1.466.433</u></u>
<b>RESULTATDISPONERING:</b>		
Overført resultat .....	<u>1.362.882</u>	<u>1.466.433</u>
<b>Resultatdisponering i alt .....</b>	<u><u>1.362.882</u></u>	<u><u>1.466.433</u></u>

**Balance pr. 31. december 2017**

<b>AKTIVER</b>	<b>Note</b>	<b>31/12-16</b>
Grunde og bygninger .....	<u>10.985.977</u>	<u>10.516.564</u>
(Offentlig ejendomsværdi kr. 8.600.000)		
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<u>10.985.977</u>	<u>10.516.564</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<u>10.985.977</u>	<u>10.516.564</u>
Andre tilgodehavender .....	<u>2.593</u>	<u>2.593</u>
<b>Tilgodehavender</b> .....	<u>2.593</u>	<u>2.593</u>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<u>280.381</u>	<u>69.980</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<u>282.974</u>	<u>72.573</u>
<b>AKTIVER</b> .....	<u><u>11.268.951</u></u>	<u><u>10.589.137</u></u>

## Balance pr. 31. december 2017

<b>PASSIVER</b>		<b>31/12-16</b>	
Virksomhedskapital .....		620.000	620.000
Overført overskud .....		<u>5.633.105</u>	<u>4.270.223</u>
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>2</b>	<u>6.253.105</u>	<u>4.890.223</u>
Bankgæld .....		415.151	878.605
Prioritetsgæld .....		<u>3.719.328</u>	<u>3.931.231</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser .....</b>		<u>4.134.479</u>	<u>4.809.836</u>
Kortfristet del af langfristet gæld .....		617.914	624.309
Gæld til tilknyttede virksomheder .....		70.008	67.435
Anden gæld .....		<u>193.446</u>	<u>197.334</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>		<u>881.367</u>	<u>889.078</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>		<u>5.015.846</u>	<u>5.698.914</u>
<b>PASSIVER .....</b>		<u>11.268.951</u>	<u>10.589.137</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 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 8,75 % ligger til grund for fastsættelse af ejendommens dagsværdi som pr. 31. december 2017 andrager t.kr. 10.986. Dagsværdien fastsættes årligt på baggrund af udviklingen i markedsforhold, ejendomsstypen 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.
8,25%	11.652	6.772
8,75%	10.986	6.253
9,25%	10.392	5.790

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som vurderes for-svarlige, 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

<b>2 Egenkapital</b>	<b>01/01-17</b>	<b>Indbetalt</b>	<b>Forslag til årets res.ford.</b>	<b>31/12-17</b>
Kommanditkapital .....	10.000.000	0	0	10.000.000
Heraf ikke indbetalt .....	<u>-9.380.000</u>	0	0	<u>-9.380.000</u>
Indbetalt stamkapital .....	620.000			620.000
Overført overskud .....	<u>4.270.223</u>	<u>0</u>	<u>1.362.882</u>	<u>5.633.105</u>
I alt .....	<u>4.890.223</u>	<u>0</u>	<u>1.362.882</u>	<u>6.253.105</u>
 <b>3 Kommanditisternes resthæftelser</b>				<b>31/12-16</b>
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 2017 .....			<u>2.345.000</u>	<u>2.345.000</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.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Thomas Færch

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-569769293404

IP: 185.81.37.14

2018-04-23 12:34:58Z

NEM ID 

## Jan Lundqvist

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:31611520-RID:1222258943588

IP: 93.176.84.210

2018-04-23 12:40:41Z

NEM ID 

## Thomas Færch

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-569769293404

IP: 185.81.37.14

2018-04-23 12:44:32Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: PF60G-V4VKH-YKTSM-FA6CL-UTLLY-PAZFM

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>