

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

CVR-nr. 31 15 66 53

Årsrapport

1. januar - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

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 2020	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for K/S Knudevejen 3, Vejen.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 22. marts 2021

Daglig ledelse

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 2020 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 Etiske 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.

København, den 22. marts 2021

ReviPoint

Statsautoriserede Revisorer A/S
CVR-nr. 31 61 15 20

Jan Lundqvist

statsautoriseret revisor
mne19740

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Knudevejen 3, Vejen c/o NORDIA Advokatfirma Østergade 16, 2. 1100 København K
	CVR-nr.: 31 15 66 53
	Stiftet: 18. december 2007
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 14. regnskabsår
Komplementar	Komplementarselskabet Sct. Jørgensbjerg 43 ApS
Daglig ledelse	Komplementarselskabet Sct. Jørgensbjerg 43 ApS
Revisor	ReviPoint Statsautoriserede Revisorer A/S Ragnagade 7 2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Usædvanlige forhold

Da selskabet ikke på samme måde som en lang række andre virksomheder i Danmark har været ramt af nedlukning mv., er selskabets finansielle stilling og resultatet for regnskabsåret 2020 ikke væsentligt påvirket af konsekvenserne af Coronakrisen.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 609.931 mod 1.080.629 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 590.090 mod 117.024 sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Den økonomiske udvikling i 2021 vil i væsentlig grad afhænge af typen og omfanget af restriktioner, som myndighederne i Danmark opretholder eller indfører med henblik på at imødegå udbredelsen af Coronavirussen.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Knudevejen 3, Vejen er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

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 omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

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.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Likvide beholdninger

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

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut er 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Bruttofortjeneste	609.931	1.080.629
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-1.000.000
Driftsresultat	609.931	80.629
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	72.679
Øvrige finansielle omkostninger	-19.841	-36.284
Årets resultat	590.090	117.024
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	590.090	117.024
Disponeret i alt	590.090	117.024

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2020	2019
Anlægsaktiver		
1 Investeringsejendomme	10.000.000	10.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	10.000.000	10.000.000
Anlægsaktiver i alt	10.000.000	10.000.000
Omsætningsaktiver		
Likvide beholdninger	1.175.593	1.120.096
Omsætningsaktiver i alt	1.175.593	1.120.096
Aktiver i alt	11.175.593	11.120.096

Balance 31. december

Passiver		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Note			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	10.000.000	10.000.000
	Ikke indbetalt virksomhedskapital	-9.380.000	-9.380.000
2	Overført resultat	6.958.496	6.768.406
	Egenkapital i alt	<u>7.578.496</u>	<u>7.388.406</u>
Gældsforpligtelser			
3	Gæld til realkreditinstitutter	3.126.612	3.329.872
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.126.612</u>	<u>3.329.872</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	201.277	200.000
	Anden gæld	269.208	201.818
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>470.485</u>	<u>401.818</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>3.597.097</u>	<u>3.731.690</u>
	Passiver i alt	<u>11.175.593</u>	<u>11.120.096</u>

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2020	9.830.100	9.830.100
Kostpris 31. december 2020	<u>9.830.100</u>	<u>9.830.100</u>
Opskrivninger 1. januar 2020	169.900	1.169.900
Årets opskrivning/nedskrivning	0	-1.000.000
Opskrivninger 31. december 2020	<u>169.900</u>	<u>169.900</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>10.000.000</u>	<u>10.000.000</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.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
2. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2020	6.768.406	6.651.382
Årets overførte overskud eller underskud	590.090	117.024
Udlodning i året	-400.000	0
	<u>6.958.496</u>	<u>6.768.406</u>
3. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.327.889	3.529.872
Heraf forfalder inden for 1 år	-201.277	-200.000
	<u>3.126.612</u>	<u>3.329.872</u>

Noter

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.328 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 10.296 t.kr.