

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 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. marts 2023.

Thomas Færch
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 2022	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 13. marts 2023

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 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 Ø, den 13. marts 2023

One Revision

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 39 09 02 79

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: 17. december 2007
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 16. regnskabsår
Komplementar	Komplementarselskabet Sct. Jørgensbjerg 43 ApS
Daglig ledelse	Komplementarselskabet Sct. Jørgensbjerg 43 ApS
Revisor	One Revision Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ragnagade 7, 2. 2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 617.932 mod 661.775 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 3.059 mod 877.257 sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, 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.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav fastsat af ledelsen danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilføjer 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 tilføjer en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme 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.

Anvendt regnskabspraksis

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og øvrige gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttofortjeneste	617.932	661.775
Værdiregulering af investeringsejendomme	-600.000	234.030
Driftsresultat	17.932	895.805
1 Øvrige finansielle omkostninger	-14.873	-18.548
Årets resultat	3.059	877.257
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	3.059	877.257
Disponeret i alt	3.059	877.257

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2022	2021
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	9.700.000	10.300.000
Materielle anlægsaktiver i alt	9.700.000	10.300.000
Anlægsaktiver i alt	9.700.000	10.300.000
Omsætningsaktiver		
Likvide beholdninger	786.157	1.024.644
Omsætningsaktiver i alt	786.157	1.024.644
Aktiver i alt	10.486.157	11.324.644

Balance 31. december

Passiver		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Note			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	10.000.000	10.000.000
	Ikke indbetalt virksomhedskapital	-9.380.000	-9.380.000
3	Overført resultat	<u>6.838.812</u>	<u>7.435.753</u>
	Egenkapital i alt	<u>7.458.812</u>	<u>8.055.753</u>
Gældsforpligtelser			
4	Gæld til realkreditinstitutter	<u>2.772.426</u>	<u>2.926.037</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.772.426</u>	<u>2.926.037</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	153.611	200.575
	Anden gæld	<u>101.308</u>	<u>142.279</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>254.919</u>	<u>342.854</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>3.027.345</u>	<u>3.268.891</u>
	Passiver i alt	<u>10.486.157</u>	<u>11.324.644</u>
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	14.873	18.548
	14.873	18.548
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2022	9.896.070	9.830.100
Tilgang i årets løb	0	65.970
Kostpris 31. december 2022	9.896.070	9.896.070
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	403.930	169.900
Årets opskrivning/nedskrivning	-600.000	234.030
Regulering til dagsværdi 31. december 2022	-196.070	403.930
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	9.700.000	10.300.000
<p>Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.</p> <p>Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.</p> <p>Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:</p> <p>Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 8,25</p>		
	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
3. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2022	7.435.753	6.558.496
Årets overførte overskud eller underskud	3.059	877.257
Udlodning i året	-600.000	0
	6.838.812	7.435.753

Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
4. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.926.037	3.126.612
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-153.611</u>	<u>-200.575</u>
	<u>2.772.426</u>	<u>2.926.037</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.098.400</u>	<u>2.136.795</u>
5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.926 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 9.700 t.kr.		