

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

Østergade 16, 2, 1100 København K  
CVR-nr. 31 15 66 53

## **Årsrapport for 2024**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 25.03.25

Komplementarselskabet Knudevejen 3, Vejen ApS  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 17

---

---

**Selskabet**

---

K/S Knudevejen 3, Vejen  
Østergade 16, 2  
1100 København K  
Hjemsted: København  
CVR-nr.: 31 15 66 53  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Komplementarselskabet Knudevejen 3, Vejen ApS

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for K/S Knudevejen 3, Vejen.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 25. marts 2025

**Direktionen**

Komplementarselskabet Knudevejen 3, Vejen ApS

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

---

### Til den daglige ledelse i K/S Knudevejen 3, Vejen

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Knudevejen 3, Vejen for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 revisorers 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Søborg, den 25. marts 2025

### **Beierholm**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Jan Lundqvist  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne19740

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i udlejning af ejendommen beliggende Knudevejen 3, Vejen.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for perioden 01.01.24 - 31.12.24 udviser et resultat på DKK 549.349 mod DKK 457.908 for perioden 01.01.23 - 31.12.23. Balancen viser en egenkapital på DKK 7.866.069.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Resultatopgørelse

Note	2024 DKK	2023 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>775.639</b>	<b>769.831</b>
<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>775.639</b>	<b>769.831</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-100.000	-202.856
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>675.639</b>	<b>566.975</b>
Finansielle indtægter	9.715	6.649
<sup>1</sup> Finansielle omkostninger	-136.005	-115.716
<b>Årets resultat</b>	<b>549.349</b>	<b>457.908</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	549.349	457.908
<b>I alt</b>	<b>549.349</b>	<b>457.908</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsjendomme	9.600.000	9.700.000
2	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>9.600.000</b>	<b>9.700.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>9.600.000</b>	<b>9.700.000</b>
	Periodeafgrænsningsposter	63.668	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>63.668</b>	<b>0</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.035.161</b>	<b>1.030.735</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.098.829</b>	<b>1.030.735</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>10.698.829</b>	<b>10.730.735</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	10.000.000	10.000.000
	Ikke indbetalt selskabskapital og overkurs	-9.380.000	-9.380.000
	Overført resultat	7.246.069	7.296.720
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>7.866.069</b>	<b>7.916.720</b>
3	Gæld til realkreditinstitutter	2.472.864	2.622.645
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.472.864</b>	<b>2.622.645</b>
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	149.781	149.781
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.200	11.200
	Anden gæld	198.915	30.389
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>359.896</b>	<b>191.370</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.832.760</b>	<b>2.814.015</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>10.698.829</b>	<b>10.730.735</b>

4 Oplysninger om dagsværdi

5 Eventualforpligtelser

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Ikke indbetalt selskabs- kapital og overkurs	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24				
Saldo pr. 01.01.24	10.000.000	-9.380.000	7.296.720	7.916.720
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	-600.000	-600.000
Forslag til resultatdisponering	0	0	549.349	549.349
Saldo pr. 31.12.24	10.000.000	-9.380.000	7.246.069	7.866.069

---

	2024	2023
	DKK	DKK
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	4.004	0
Renteomkostninger i øvrigt	132.001	115.717
I alt	136.005	115.717

---

**2. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.24	9.700.000
Kostpris pr. 31.12.24	9.700.000
Nedskrivninger i året	-100.000
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.24	-100.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	9.600.000

**3. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.24	Gæld i alt 31.12.23
Gæld til realkreditinstitutter	149.781	1.936.226	2.622.645	2.772.426
I alt	149.781	1.936.226	2.622.645	2.772.426

#### 4. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.24	9.600.000

Opgørelse af dagsværdien på investeringsejendommen er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.DKK 791, en forventet udlejningsprocent på 100% og et afkastkrav på 8,19% (2023 = 8,75%). Afkastkravet er fastsat under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder betingelser og vilkår i lejekontrakter.

Ejendommen er udlejet til produktionsvirksomhed og er beliggende i Vejen. Ejendommen har været udlejet til samme lejer i en årrække på en kontrakt på almindelige vilkår.

Ved dagsværdiberegningen er der forudsat en bruttoleje på samme niveau som i indeværende år.

#### 5. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.24.

#### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 2.623 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 9.600.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 1.500 der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 9.600. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

## 7. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsregnskabet, idet aktuel og udskudt skat påhviler kommanditisterne og komplementaren.

## BALANCE

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Egenkapital

Ikke indbetalt selskabskapital indregnes efter bruttometoden, hvorefter den ikke indbetalte selskabskapital indregnes og behandles som et tilgodehavende i balancen. Et beløb svarende til den ikke indbetalte selskabskapital omklassificeres fra posten "Overført resultat" til "Reserve for ikke indbetalt selskabskapital".

### Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.