

K/S ERHVERVS INVEST III

Carl Plougs Vej 50
3460 Birkerød

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

07/04/2017

Steen Raagaard Andersen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance	9
---------------	---

Noter	11
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

K/S ERHVERVS INVEST III
Carl Plougs Vej 50
3460 Birkerød

CVR-nr: 13729085

Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for K/S Erhvervs Invest III.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 for opfyldt. Endvidere indstilles til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Komplementar

Komplementarselskabet af 27. december 1989

v/Inger Gielstrup

København, den 07/04/2017

Bestyrelse

Steen Raagaard Andersen

Jens-Henrik Gielstrup

John Jensen

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Aktiviteten omfatter udlejning og drift af selskabets ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for 2016, usdviser et overskud på 442 t.kr., hvilket vurderes som tilfredsstillende. Der har været afholdt mindre vedligeholdelsesarbejder i regnskabsåret.

Der er indhentet mæglervurdering af selskabets ejendom for nogle år siden, denne værdi vurderes stadigvæk som rimelig retvisende og bestyrelsen vurderer at værdien er et konservativt grundlag for værdiansættelsen på 8.850 t.kr. Bestyrelsen har valgt at fastholde denne forsigtige værdiansættelse af ejendommen.

For regnskabsåret 2017 forventes et driftsoverskud nogenlunde på niveau med resultatet i 2016 ekskl. dagsværdireguleringer. For de efterfølgende år forventes tilsvarende, driftsmæssige overskud dog med udsving i forbindelse med vedligeholdelsesarbejder. Der forventes således en positiv likviditet fra driften, som muliggør en løbende nedbringelse af selskabets gæld.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B, med enkelte tilpasninger til driftsformen som kommanditselskab.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Resultatopgørelse

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter ekskl. moms indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter ejendommens driftsomkostninger, herunder reparation og vedligeholdelse samt el, varme, ejendomsskatter, forsikring mv., i det omfang omkostningerne ikke bæres af lejerne.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger til ledelse og administration.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger vedrørende realkredit- og pengeinstitutter og tilknyttede virksomheder, samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat påhviler de enkelte kommanditister, og der indregnes derfor ikke skat i selskabets årsrapport.

Balance

Investeringsjendom

Ejendommen, som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved salg, præsenteres som en investeringsejendom.

Investeringsjendommen måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendommen måles herefter til dagsværdi (markedsværdi) og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen i posten ”dagsværdireguleringer”. Dagsværdien måles på grundlag af en afkastbaseret model med udgangspunkt i investeringsejendommens forventede afkast og et af ledelsen vurderet markedskonformt afkastkrav. Ved målingen tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelsesarbejder og lejeregulering til markedsleje mv.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning		774.004	802.923
Ejendomsomkostninger		-97.703	-103.989
Administrationsomkostninger		-116.753	-153.659
Bruttoresultat		559.548	545.275
Resultat af ordinær primær drift		559.548	545.275
Andre finansielle indtægter	1	2.282	9.434
Øvrige finansielle omkostninger	2	-120.004	-145.119
Ordinært resultat før skat		441.826	409.590
Årets resultat		441.826	409.590
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		441.826	409.590
I alt		441.826	409.590

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger		8.850.000	8.850.000
Materielle anlægsaktiver i alt	3	8.850.000	8.850.000
Anlægsaktiver i alt		8.850.000	8.850.000
Andre tilgodehavender		230.171	258.048
Tilgodehavender i alt		230.171	258.048
Likvide beholdninger		668.144	678.819
Omsætningsaktiver i alt		898.315	936.867
Aktiver i alt		9.748.315	9.786.867

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Indbetalt registreret kapital mv.		1.500.000	1.500.000
Reserve for opskrivninger		466.392	466.392
Overført resultat		7.526.293	7.084.467
Uddelinger		-4.298.166	-4.138.166
Egenkapital i alt		5.194.519	4.912.693
Gæld til realkreditinstitutter		3.823.982	4.073.948
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	3.823.982	4.073.948
Gæld til realkreditinstitutter		250.000	250.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		36.325	77.510
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		443.489	472.716
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		729.814	800.226
Gældsforpligtelser i alt		4.553.796	4.874.174
Passiver i alt		9.748.315	9.786.867

Noter

1. Andre finansielle indtægter

	2016 kr.	2015 t.kr.
Renteindtægter, komplementarselskab	2.282	9
	<u>2.282</u>	<u>9</u>

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2016 kr.	2015 t.kr.
Renter, prioritetsgæld	120.004	145
	<u>120.004</u>	<u>145</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	2016 kr.	2015 t.kr.
Kostpris 01.01.	8.383.608	8.384
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris 31.12.	8.383.608	8.384
Værdireguleringer til dagsværdi 01.01.	466.392	466
Årets værdiregulering	0	0
Værdiregulering af årets afgang	0	0
Værdireguleringer til dagsværdi 31.12.	466.392	466
Regnskabsmæssig værdi 31.12.	<u>8.850.000</u>	<u>8.850</u>

Offentlig ejendomsværdi 31.12.2016 udgør 8.050 t.kr.

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	2016	2015
	kr.	t.kr.
Nykredit	4.073.982	4.324
	4.073.982	4.324

Afdrag indenfor 1 år udgør 250.000 kr.

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er stillet følgende sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut:

	2016
	t.kr.
Ejerpantebrev i ejendom	10.000
Transport i kommanditisternes resthæftelse	8.500
	18.500
Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom	8.850

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2016	2015
Antal ansatte, primo	3	3
Antal ansatte, ultimo	3	3