

K/S Erhvervs Invest III

Årsrapport

1. januar 2014 - 31. december 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

29/05/2015

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 Ploughs Vej 50
3460 Birkerød

CVR-nr: 13729085

Regnskabsår: 01/01/2014 - 31/12/2014

Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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 2014 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 29/05/2015

Bestyrelse

Steen Raagaard Andersen

Jens Gielstrup

John Jensen

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Aktiviteten omfatter udlejning og drift af selskabets ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for 2014, usdviser et overskud på 412 t.kr., hvilket vurderes som tilfredsstillende. Der har været afholdt mindre vedligeholdelsesarbejder i regnskabsåret.

Der er indhentet mæglervurdering af selskabets ejendom for 3 år siden, denne værdi vurderes stadigvæk som retvisende og som et konservativt grundlag for værdiansættelsen på 8.850 t.kr.

For regnskabsåret 2015 forventes et driftsoverskud nogenlunde på niveau med resultatet i 2014 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 regnskabsafslutning

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 2014 - 31. dec 2014

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Nettoomsætning		780.234	776.143
Ejendomsomkostninger		-112.780	-81.938
Administrationsomkostninger		-108.466	-85.275
Bruttoresultat		558.988	608.930
Resultat af ordinær primær drift		558.988	608.930
Andre finansielle indtægter	1	10.379	9.347
Øvrige finansielle omkostninger	2	-157.486	-166.240
Ordinært resultat før skat		411.881	452.037
Ekstraordinært resultat før skat		411.881	452.037
Årets resultat		411.881	452.037
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		411.881	452.037
I alt		411.881	452.037

Balance 31. december 2014

Aktiver

	Note	2014 kr.	2013 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		235.854	241.289
Tilgodehavender i alt		235.854	241.289
Likvide beholdninger		1.012.931	1.019.344
Omsætningsaktiver i alt		1.248.785	1.260.633
Aktiver i alt		10.098.785	10.110.633

Balance 31. december 2014

Passiver

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Indbetalt registreret kapital mv.		1.500.000	1.500.000
Reserve for opskrivninger		466.392	466.392
Overført resultat		6.674.877	6.262.996
Uddelinger		-3.958.166	-3.758.166
Egenkapital i alt	4	4.683.103	4.471.222
Gæld til realkreditinstitutter		4.324.186	4.875.937
Langfristede gældsforpligtelser i alt		4.324.186	4.875.937
Gæld til realkreditinstitutter		550.000	250.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		60.807	29.556
Anden gæld		480.689	483.918
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.091.496	763.474
Gældsforpligtelser i alt		5.415.682	5.639.411
Passiver i alt		10.098.785	10.110.633

Noter

1. Andre finansielle indtægter

	2014 kr.	2013 kr.
Renteindtægter, komplementarselskab	9.507	9.347
Andre renteindtægter	872	0
	<u>10.379</u>	<u>9.347</u>

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2014 kr.	2013 kr.
Renter, prioritetsgæld	157.486	166.240
	<u>157.486</u>	<u>166.240</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	2014 kr.	2013 kr.
Kostpris 01.01.2014	8.383.608	8.383.608
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris 31.12.2014	8.383.608	8.383.608
Værdireguleringer til dagsværdi 01.01.2014	466.392	466.392
Årets værdiregulering	0	0
Værdiregulering af årets afgang	0	0
Værdireguleringer til dagsværdi 31.12.2014	466.392	466.392
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2014	<u>8.850.000</u>	<u>8.850.000</u>

Offentlig ejendomsværdi 31.12.2014 udgør 8.000 t.kr.

4. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital	Opskrivnings-henlæggelser	Overført resultat	Udlodning kom- manditister	Ialt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	1.500.000	466.392	6.262.996	-3.758.166	4.471.222
Udloddet i året	0	0	0	-200.000	-200.000
Årets resultat	0	0	411.881	0	411.881
Egenkapital ultimo	1.500.000	466.392	6.674.877	-3.958.166	4.683.103

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	2014 kr.
Ejerpantebrev i ejendom	10.000.000
Transport i kommanditisternes resthæftelse	8.500.000
	18.500.000
Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom	8.850.000