

K/S ERHVERVS INVEST III

Carl Plougs Vej 50
3460 Birkerød

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

15/04/2016

Steen Raagaard Andersen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

| | |
|------------------------------|---|
| Virksomhedsoplysninger | 3 |
|------------------------------|---|

Påtegninger

| | |
|-------------------------|---|
| Ledelsespåtegning | 4 |
|-------------------------|---|

Ledelsesberetning

| | |
|-------------------------|---|
| Ledelsesberetning | 5 |
|-------------------------|---|

Årsregnskab

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

| | |
|-------------------------|---|
| Resultatopgørelse | 8 |
|-------------------------|---|

| | |
|---------------|---|
| Balance | 9 |
|---------------|---|

| | |
|----------------------------|---|
| Egenkapitalopgørelse | 9 |
|----------------------------|---|

| | |
|-------------|----|
| Noter | 12 |
|-------------|----|

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

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

CVR-nr: 13729085

Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 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

, den

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 2015, usdviser et overskud på 410 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 2016 forventes et driftsoverskud nogenlunde på niveau med resultatet i 2015 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 2015 - 31. dec 2015

| | Note | 2015 kr. | 2014 kr. |
|---|------|----------------|----------------|
| Nettoomsætning | | 802.923 | 780.234 |
| Ejendomsomkostninger | | -103.989 | -112.780 |
| Administrationsomkostninger | | -153.659 | -108.466 |
| Bruttoresultat | | 545.275 | 558.988 |
| Resultat af ordinær primær drift | | 545.275 | 558.988 |
| Andre finansielle indtægter | 1 | 9.434 | 10.379 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 2 | -145.119 | -157.486 |
| Ordinært resultat før skat | | 409.590 | 411.881 |
| Årets resultat | | 409.590 | 411.881 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 409.590 | 411.881 |
| I alt | | 409.590 | 411.881 |

Balance 31. december 2015

Aktiver

| | Note | 2015 kr. | 2014 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 | | 258.048 | 235.854 |
| Tilgodehavender i alt | | 258.048 | 235.854 |
| Likvide beholdninger | | 678.819 | 1.012.931 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 936.867 | 1.248.785 |
| Aktiver i alt | | 9.786.867 | 10.098.785 |

Balance 31. december 2015

Passiver

| | Note | 2015 kr. | 2014 kr. |
|--|------|------------------|-------------------|
| Indbetalt registreret kapital mv. | | 1.500.000 | 1.500.000 |
| Reserve for opskrivninger | | 466.392 | 466.392 |
| Overført resultat | | 7.084.467 | 6.674.877 |
| Uddelinger | | -4.138.166 | -3.958.166 |
| Egenkapital i alt | | 4.912.693 | 4.683.103 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 4.073.948 | 4.324.186 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | | 4.073.948 | 4.324.186 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 250.000 | 550.000 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 77.510 | 60.807 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 472.716 | 480.689 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 800.226 | 1.091.496 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 4.874.174 | 5.415.682 |
| Passiver i alt | | 9.786.867 | 10.098.785 |

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

| | Registreret kapital mv. | Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi metode | Overført resultat | Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen | I alt |
|---------------------------|--|--|------------------------------|--|--------------|
| | kr. | kr. | kr. | kr. | kr. |
| Egenkapital, primo | 1.500.000 | 466.392 | 6.674.877 | -3.958.166 | 4.683.103 |
| Betalt udbytte | | | | -180.000 | -180.000 |
| Årets resultat | | | 409.590 | | 409.590 |
| Egenkapital, ultimo | 1.500.000 | 466.392 | 7.084.467 | -4.138.166 | 4.912.693 |

Noter

1. Andre finansielle indtægter

| | 2015 | 2014 |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| | kr. | t.kr. |
| Renteindtægter, komplementarselskab | 9.434 | 10 |
| | 9.434 | 10 |

2. Øvrige finansielle omkostninger

| | 2015 | 2014 |
|------------------------|----------------|--------------|
| | kr. | t.kr. |
| Renter, prioritetsgæld | 145.119 | 157 |
| | 145.119 | 157 |

3. Materielle anlægsaktiver i alt

| | 2015 | 2014 |
|---|------------------|--------------|
| | kr. | t.kr. |
| Kostpris 01.01.2015 | 8.383.608 | 8.384 |
| Tilgang | 0 | 0 |
| Afgang | 0 | 0 |
| Kostpris 31.12.2015 | 8.383.608 | 8.384 |
| Værdireguleringer til dagsværdi 01.01.2015 | 466.392 | 466 |
| Årets værdiregulering | 0 | 0 |
| Værdiregulering af årets afgang | 0 | 0 |
| Værdireguleringer til dagsværdi 31.12.2015 | 466.392 | 466 |
| Regnskabsmæssig værdi 31.12.2015 | 8.850.000 | 8.850 |

Offentlig ejendomsværdi 31.12.2015 udgør 8.000 t.kr.

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

| | 2015 |
|--|-------------------|
| | t.kr. |
| Ejerpantebrev i ejendom | 10.000 |
| Transport i kommanditisternes resthæftelse | 8.500 |
| | 18.500.000 |
| | |
| Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom | 8.850 |