

# **K/S ERHVERVS INVEST III**

Carl Plougs Vej 50  
3460 Birkerød

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**13/04/2018**

---

**Steen Raagaard Andersen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

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

Resultatopgørelse .....	8
-------------------------	---

Balance .....	9
---------------	---

Egenkapitalopgørelse .....	11
----------------------------	----

Noter .....	12
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

K/S ERHVERVS INVEST III

Carl Plougs Vej 50

3460 Birkerød

e-mailadresse: jg@gtko.dk

CVR-nr: 13729085

Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

# Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 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 13/04/2018

## **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 2017, udviser et overskud på 476 t.kr., før dagsværdiregulering af selskabets ejendom og efter dagsværdiregulering af selskabets ejendom med 2.650 t.kr. udgør årets resultat 3.126 t.kr.

I foregående regnskabsår udgjorde årets resultat 442 t.kr. Årets resultat vurderes som tilfredsstillende. Der har været afholdt mindre vedligeholdelsesarbejder i regnskabsåret.

Der er foretaget vurdering af selskabets ejendom i slutningen af regnskabsåret 2017 – denne vurdering er baseret på en due diligence foretaget på basis af ejendommens aktuelle potentiale med hensyn til udlejning og en markedsbaseret forventning til afkast mv..

Bestyrelsen anser den vurderede værdi på 11.500 t.kr. som et retvisende billede af værdiansættelse af selskabets ejendom.

For regnskabsåret 2018 forventes et driftsoverskud nogenlunde på niveau med resultatet i 2017 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. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning .....		761.232	774.004
Ejendomsomkostninger .....		-106.494	-97.703
Administrationsomkostninger .....		-114.875	-116.753
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		2.650.000	0
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>3.189.863</b>	<b>559.548</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>3.189.863</b>	<b>559.548</b>
Andre finansielle indtægter .....	1	2.190	2.282
Øvrige finansielle omkostninger .....	2	-66.381	-120.004
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>3.125.672</b>	<b>441.826</b>
<b>Årets resultat .....</b>		<b>3.125.672</b>	<b>441.826</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver .....		2.650.000	0
Overført resultat .....		475.672	441.826
<b>I alt .....</b>		<b>3.125.672</b>	<b>441.826</b>

# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger .....		11.500.000	8.850.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>11.500.000</b>	<b>8.850.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>11.500.000</b>	<b>8.850.000</b>
Andre tilgodehavender .....		221.324	230.171
Periodeafgrænsningsposter .....		89.710	0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>311.034</b>	<b>230.171</b>
Likvide beholdninger .....		632.911	668.144
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>943.945</b>	<b>898.315</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>12.443.945</b>	<b>9.748.315</b>

# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Indbetalt registreret kapital mv. ....		1.500.000	1.500.000
Reserve for opskrivninger .....		3.116.392	466.392
Overført resultat .....		8.001.965	7.526.293
Uddelinger .....		-4.458.166	-4.298.166
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>8.160.191</b>	<b>5.194.519</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		3.516.270	3.823.982
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>3.516.270</b>	<b>3.823.982</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		280.000	250.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		80.319	36.325
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		407.165	443.489
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>767.484</b>	<b>729.814</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>4.283.754</b>	<b>4.553.796</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>12.443.945</b>	<b>9.748.315</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>Uddelinger kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	1.500.000	466.392	7.526.293	-4.298.166	5.194.519
Betalt udbytte .....	0	0	0	-160.000	-160.000
Årets resultat .....	0	2.650.000	475.672	0	3.125.672
Egenkapital, ultimo .....	1.500.000	3.116.392	8.001.965	-4.458.166	8.160.191

Indbetalt grundkapital udgør 1.500.000 kr.

Den hertil svarende stamkapital udgør 4 kommanditanparter med 10.000.000 kr.

# Noter

## 1. Andre finansielle indtægter

	2017 kr.	2016 t.kr.
Renteindtægter, komplementarselskab	2.190	2
	<u>2.190</u>	<u>2</u>

## 2. Øvrige finansielle omkostninger

	2017 kr.	2016 t.kr.
Renter, prioritetsgæld	66.381	120
	<u>66.381</u>	<u>120</u>

## 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	2017 kr.	2016 t.kr.
Kostpris 01.01.	8.383.608	8.384
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
<b>Kostpris 31.12.</b>	<b>8.383.608</b>	<b>8.384</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 01.01.	466.392	466
Årets værdiregulering	2.650.000	0
Værdiregulering af årets afgang	0	0
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31.12.</b>	<b>3.116.392</b>	<b>466</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.</b>	<b><u>11.500.000</u></b>	<b><u>8.850</u></b>

Offentlig ejendomsværdi 31.12.2017 udgør 8.050 t.kr.

#### 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Nykredit	3.796.270	4.074
	<b>3.796.270</b>	<b>4.074</b>

Afdrag indenfor 1 år udgør 280.000 kr.

#### 5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er stillet følgende sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut:

	<b>2017</b>
	<b>t.kr.</b>
Ejerpantebrev i ejendom	10.000
Transport i kommanditisternes resthæftelse	8.500
	<b>18.500</b>
Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom	<b>11.500</b>

#### 6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Her kan du indsætte tekst og tabeller (for nogle noter er det ikke muligt at indsætte tabeller).

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Antal ansatte, primo .....	3	3
Antal ansatte, ultimo .....	3	3

Her kan du indsætte tekst og tabeller (for nogle noter er det ikke muligt at indsætte tabeller).