

K/S ERHVERVS INVEST III

Dalsø Park 57
3500 Værløse

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

25/05/2019

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
Dalsø Park 57
3500 Værløse

Telefonnummer: 21204915
e-mailadresse: jg@gtko.dk

CVR-nr: 13729085
Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Komplementar

Komplementarselskabet af 27. december 1989
v/Inger Gielstrup

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

København, den 25/05/2019

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 2018, udviser et underskud på 1.012 t.kr. mod et overskud i foregående regnskabsår på 3.126 t.kr.

Selskabets ejendom er afhændet i slutningen af 2018 med et tab i forhold til værdien pr. 31. december 2017 på 1.380 t.kr. Samlet set vurderes resultatet og salget af selskabets ejendom som nogenlunde tilfredsstillende.

Selskabets primære aktivitet er således ophør i forbindelse med afhændelse af ejendommen.

Efter regnskabsårets udløb er der foretaget udlodninger til kommanditisterne.

Der forventes ikke umiddelbart øvrige erhvervsmæssige aktiviteter i selskabet fremadrettet - det forventes således, at selskabet afviklet i løbet af 2019.

For regnskabsåret 2019 forventes et mindre underskud som følge af omkostninger mv. i forbindelse med afviklingen af selskabet.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, udover ovenfor anførte omkring udlodninger til kommanditister, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

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

Investeringsejendom

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.

Investeringsejendommen måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens

anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendommen 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. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Nettoomsætning		689.469	761.232
Ejendomsomkostninger		-79.376	-106.494
Administrationsomkostninger		-172.826	-114.875
Bruttoresultat		437.267	539.863
Resultat af ordinær primær drift		437.267	539.863
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-1.380.026	2.650.000
Andre finansielle indtægter	1	2.173	2.190
Øvrige finansielle omkostninger	2	-71.846	-66.381
Ordinært resultat før skat		-1.012.432	3.125.672
Årets resultat		-1.012.432	3.125.672
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		-3.116.392	2.650.000
Overført resultat		2.103.960	475.672
I alt		-1.012.432	3.125.672

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger		0	11.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt	3	0	11.500.000
Anlægsaktiver i alt		0	11.500.000
Andre tilgodehavender		227.394	221.324
Periodeafgrænsningsposter		0	89.710
Tilgodehavender i alt		227.394	311.034
Likvide beholdninger		6.924.814	632.911
Omsætningsaktiver i alt		7.152.208	943.945
Aktiver i alt		7.152.208	12.443.945

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Indbetalt registreret kapital mv.		1.500.000	1.500.000
Reserve for opskrivninger		0	3.116.392
Overført resultat		10.105.926	8.001.965
Uddelinger		-4.618.166	-4.458.166
Egenkapital i alt		6.987.760	8.160.191
Gæld til realkreditinstitutter		0	3.516.270
Langfristede gældsforpligtelser i alt		0	3.516.270
Gæld til realkreditinstitutter		0	280.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		164.448	80.319
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		0	407.165
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		164.448	767.484
Gældsforpligtelser i alt		164.448	4.283.754
Passiver i alt		7.152.208	12.443.945

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Registreret kapital mv. kr.	Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver kr.	Overført resultat kr.	Uddelinger kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	1.500.000	3.116.392	8.001.966	-4.458.166	8.160.192
Betalt udbytte	0	0	0	-160.000	-160.000
Årets resultat	0	-3.116.392	2.103.960		-1.012.432
Egenkapital, ultimo	1.500.000	0	10.105.926	-4.618.166	6.987.760

Indbetalt grundkapital udgør 1.500.000 kr.

Den hertil svarende stamkapital udgør 4 kommanditanparter med 10.000.000 kr.

Noter

1. Andre finansielle indtægter

	2018 kr.	2017 kr.
Renteindtægter, komplementarselskab	2.173	2.190
	2.173	2.190

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2018 kr.	2017 kr.
Renter, prioritetsgæld	71.590	66.381
Andre renter	256	0
	71.846	66.381

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	2018 kr.	2017 kr.
Kostpris 01.01.	8.383.608	8.383.608
Tilgang	0	0
Afgang	-8.383.608	0
Kostpris 31.12.	0	8.383.608
Værdireguleringer til dagsværdi 01.01.	3.116.392	466.392
Årets værdiregulering	-1.736.366	2.650.000
Værdiregulering af årets afgang	-1.380.026	0
Værdireguleringer til dagsværdi 31.12.	0	3.116.392
Regnskabsmæssig værdi 31.12.	0	11.500.000

4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018
Gennemsnitligt antal ansatte	3