

# **K/S SCT. JØRGENSBJERG 46**

Skolevænget 13  
2770 Kastrup

Årsrapport  
1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**24/06/2019**

---

**Jørgen Rasmussen**  
**Dirigent**

---

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

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

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** K/S SCT. JØRGENSEBJERG 46  
Skolevænget 13  
2770 Kastrup

CVR-nr: 20605170  
Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

**Revisor** Brønshøj Regnskab IVS Registrerede revisorer  
Havdrupvej 24  
2700 Brønshøj  
DK Danmark

CVR-nr: 36709030  
P-enhed: 1020305114

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2018 - 31. december 2018 for K/S SCT. JØRGENSBJERG 46.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Tårnby, den 24/06/2019

## Direktion

Jørgen Rasmussen  
Komplementaranpartsselskabet Sct. Jørgensbjerg 4, administrator

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til ejerne af Komplementaranpartsselskabet Sct. Jørgensbjerg 46

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Sct. Jørgensbjerg 46 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter ledelsespåtegning anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger. Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante etiske regler, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, 24/06/2019

Claus Christensen, mne15283

Registreret revisor

Brønshøj Regnskab IVS Registrerede revisorer

CVR: 36709030

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabet driver udlejningsejendom Sct. Jørgensbjerg, Kalundborg

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er tilfredsstillende. Der forventes ligeledes et tilfredsstillende resultat for det kommende år.

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er ikke indtruffet betydningsfulde begivenheder efter regnskabets afslutning, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

# Anvendt regnskabspraksis

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

## Generelt

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år. Selskabet valgt kun at oplyse bruttofortjenesten.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

## Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt administrationsomkostninger. Nettoomsætningen består af huslejeindtægt. Ejendomsomkostninger består af grundskyld, forsikring, elektricitet, renovation og renholdelse samt reparation og vedligeholdelse. Administrationsomkostninger består af honorar til revisor, kontorhold m.m.

Finansielle indtægter består af regulering af amortiserede låneomkostninger, der udgiftsføres over realkreditlåns restløbetid. Finansielle omkostninger består af renteudgifter til realkredit, samt amortiserede låneomkostninger og kurstab ved lånestiftelse og omprioritering, samt renter af mellemværende med komplementarselskabet.

Alle væsentlige indtægter og udgifter er periodiseret.

## Skat

Der afsættes ikke skat i årsregnskabet, idet kommanditselskabet ikke er selvstændigt skattepligtig. Beskatningen foretages hos den enkelte kommanditist.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendom måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”. Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

## **Omsætningsaktiver**

Består af tilgodehavende hos lejere samt indestående i pengeinstitut (likvide beholdninger). Tilgodehavender optages nominel værdi svarende til kostpris.

## **Gæld**

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser, der består af gæld til komplementarselskabet, skyldig moms samt skyldige omkostninger, måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.



# Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>626.997</b>	<b>664.506</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>626.997</b>	<b>664.506</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....		-5.559	-5.668
Andre finansielle omkostninger .....		-142.252	-359.709
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>479.186</b>	<b>299.129</b>
<b>Årets resultat .....</b>		<b>479.186</b>	<b>299.129</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		479.186	299.129
<b>I alt .....</b>		<b>479.186</b>	<b>299.129</b>

# Balance 31. december 2018

## Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger .....		8.500.000	8.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>8.500.000</b>	<b>8.500.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>8.500.000</b>	<b>8.500.000</b>
Andre tilgodehavender .....		84.046	57.064
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>84.046</b>	<b>57.064</b>
Likvide beholdninger .....		720.186	465.934
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>804.232</b>	<b>522.998</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>9.304.232</b>	<b>9.022.998</b>

# Balance 31. december 2018

## Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv. ....		4.771.402	4.352.216
<b>Egenkapital i alt</b> .....		<b>4.771.402</b>	<b>4.352.216</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		3.998.541	4.191.741
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b> .....	<b>2</b>	<b>3.998.541</b>	<b>4.191.741</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		193.201	189.347
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		341.088	289.694
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> .....		<b>534.289</b>	<b>479.041</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b> .....		<b>4.532.830</b>	<b>4.670.782</b>
<b>Passiver i alt</b> .....		<b>9.304.232</b>	<b>9.022.998</b>

# Noter

## 1. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
Kostpris primo	8.571.002
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>8.571.002</b>
Værdiregulering primo	628.998
Årets regulering	-700.000
<b>Værdiregulering ultimo</b>	<b>-71.002</b>
<b>Markedsværdi ultimo</b>	<b>8.500.000</b>

Markedsværdien på selskabets forretnings- og beboelsesejendom, beliggende Sct. Jørgensbjerg 46- 48, 4400 Kalundborg, er fastsat på grundlag af en vurdering ud fra et nettoafkast på 8,0% p.a. Ejendommen er fuldt udlejet.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af bedømmelser af markedsniveauet. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand. Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

## 2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt ultimo kr.</b>	<b>Afdrag næste år kr.</b>	<b>Langfristet andel kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
Prioritetsgæld	4.191.742	193.202	4.009.449	3.192.260
	<b>4.191.742</b>	<b>193.202</b>	<b>4.009.449</b>	<b>3.192.260</b>

### 3. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Der er afgivet transport i huslejeindbetalinger samt leje garanti for selskabets mellemværende med pengeinstitut.

Ejerpantebrev kr. 5.800.000. med pant i selskabets faste ejendom er deponeret til sikkerhed for selskabets mellemværende med pengeinstitut.

Realkreditpantebreve kr. 5.962.000 og afgiftspantebrev kr. 1.353.000 er tinglyst med pant i selskabets faste ejendom ultimo året.

### 4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2018</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0

Der har ikke været afholdt lønomkostninger i året.