

K/S SCT. JØRGENSBJERG 46

Skolevænget 13
2770 Kastrup

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

25/06/2018

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: 01/01/2017 - 31/12/2017

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

CVR-nr: 36709030
P-enhed: 1020305114

Ledespåtegning

Undertegnede har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for K/S Sct. Jørgensbjerg 46.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling ved regnskabsårets udgang samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter i regnskabsåret. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tårnby, den 25/06/2018

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 2017 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, 25/06/2018

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. Årets resultat udgør kr. 299.129, aktiver udgør kr. 9.022.998 og egenkapitalen kr. 4.352.216.

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. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttoresultat		664.506	570.784
Resultat af ordinær primær drift		664.506	570.784
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	0
Andre finansielle indtægter		0	192.074
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-5.668	-6.282
Andre finansielle omkostninger		-359.709	-221.959
Ordinært resultat før skat		299.129	534.617
Årets resultat		299.129	534.617
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		299.129	534.617
I alt		299.129	534.617

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger		8.500.000	8.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt	1	8.500.000	8.500.000
Anlægsaktiver i alt		8.500.000	8.500.000
Andre tilgodehavender		57.064	46.941
Tilgodehavender i alt		57.064	46.941
Likvide beholdninger		465.934	206.312
Omsætningsaktiver i alt		522.998	253.253
Aktiver i alt		9.022.998	8.753.253

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.		4.352.216	4.153.088
Egenkapital i alt		4.352.216	4.153.088
Gæld til realkreditinstitutter		4.191.741	4.059.939
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	4.191.741	4.059.939
Gæld til realkreditinstitutter		189.347	247.322
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		289.694	292.904
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		479.041	540.226
Gældsforpligtelser i alt		4.670.782	4.600.165
Passiver i alt		9.022.998	8.753.253

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

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

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

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	4.381.088	189.347	4.191.741	3.399.402
	4.381.088	189.347	4.191.741	3.399.402

Der har i årets løb foretaget omprioritering af gæld. Skattemæssig restgæld ekskl. amortisering udgør kr. 4.509.249 ultimo året.

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.