

# **K/S SCT. JØRGENSBJERG 46**

Skolevænget 13  
2770 Kastrup

Årsrapport  
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**20/06/2016**

---

**Jørgen Rasmussen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

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

CVR-nr: 20605170  
Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

**Revisor** Brønshøj Regnskab IVS Registrerede revisorer  
Brønshøjvej 16  
2700 Brønshøj  
DK Danmark

CVR-nr: 36709030  
P-enhed: 1020305114

# Ledespåtegning

Undertegnede har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 for K/S Sct. Jørgensbjerg 46.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven tilpasset kommanditselskabets særlige karakter.

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 20/06/2016

## Direktion

Jørgen Rasmussen

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Generalforsamlingen har truffet beslutning om, at årsregnskabet for 2016 og fremover ikke skal revideres.

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S SCT. JØRGENSBJERG 46

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S SCT. JØRGENSBJERG 46 for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

## Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, 20/06/2016

Claus Christensen  
Registreret revisor  
Brønshøj Regnskab IVS Registrerede revisorer  
CVR: 36709030

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabet driver udlejningsejendom

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultat har for året været negativt. Der forventes et positivt resultat for det kommende år.

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

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

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Ovenstående regnskabspraksis er af Erhvervsstyrelsens regnskabsprogram indsat som standardtekst, hvilket ikke er korrekt.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser tilpasset kommanditselskabets særlige karakter.

## Generelt

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

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

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 omkostninger består af renteudgifter til realkredit samt renter af mellemværende med komplementarselskabet.

Alle væsentlige indtægter og udgifter er periodiseret.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Ejendommen er optaget til markedsværdi. Den løbende regulering i forhold til anskaffelsessummen føres over resultatopgørelsen.

### Omsætningsaktiver

Består af tilgodehavende hos lejere samt indestående i pengeinstitut.

Tilgodehavender optages til de værdier, hvormed de påregnes at indgå.

### Gæld

Prioritetsgælden optages til pantebrevsrestgælden. Evt. senere kursreguleringer og omkost-



ninger i forbindelse med omprioritering eller lånoptagelse føres over resultatopgørelsen. Kortfristet andel af prioritetsgælden er anført som kortfristet gæld. Øvrig kortfristet gæld består af gæld til komplementarselskabet, skyldig moms samt skyldige omkostninger. Øvrige aktiver og passiver er optaget til den nominelle værdi.

## **Skat**

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

# Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning .....		852.254	879.332
Ejendomsomkostninger .....		-106.564	-150.605
Administrationsomkostninger .....		-45.023	-61.192
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>700.667</b>	<b>667.535</b>
Personaleomkostninger .....	1		
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>700.667</b>	<b>667.535</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		-700.000	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....		-9.408	-9.349
Andre finansielle omkostninger .....		-212.790	-223.484
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-221.531</b>	<b>434.702</b>
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-221.531</b>	<b>434.702</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-221.531	434.702
<b>I alt .....</b>		<b>-221.531</b>	<b>434.702</b>

# Balance 31. december 2015

## Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger .....		8.500.000	9.200.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>8.500.000</b>	<b>9.200.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>8.500.000</b>	<b>9.200.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		23.845	34.189
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>23.845</b>	<b>34.189</b>
Likvide beholdninger .....		569.147	386.284
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>592.992</b>	<b>420.473</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>9.092.992</b>	<b>9.620.473</b>

# Balance 31. december 2015

## Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv. ....		4.044.557	4.367.537
<b>Egenkapital i alt</b> .....	<b>3</b>	<b>4.044.557</b>	<b>4.367.537</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		4.479.919	4.738.183
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b> .....	<b>4</b>	<b>4.479.919</b>	<b>4.738.183</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		258.264	250.659
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		161.583	162.882
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		148.669	101.212
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> .....		<b>568.516</b>	<b>514.753</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b> .....		<b>5.048.435</b>	<b>5.252.936</b>
<b>Passiver i alt</b> .....		<b>9.092.992</b>	<b>9.620.473</b>

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

Der har ikke været beskæftiget personale i årets løb.

## 2. 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 ekstern vurdering udfra et nettoafkast på 8,0% p.a.  
Ejendommen er fuldt udlejet

## 3. Egenkapital i alt

	<b>Virksomheds-kapital kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>Ialt kr.</b>
Saldo primo	4.367.537		4.367.537
Årets indskud	-101.449		-101.449
Årets resultat		-221.531	-221.531
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>4.266.088</b>	<b>-221.531</b>	<b>4.044.557</b>

#### 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	4.738.183	285.264	1.113.827	3.366.092
	<b>4.738.183</b>	<b>285.264</b>	<b>1.113.827</b>	<b>3.366.092</b>

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

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

Ejerpantebrev, stort kr. 5,8 mill. med pant i selskabets faste ejendom er deponeret til sikkerhed for selskabets mellemværende med pengeinstitut.

Realkreditpantebrev stort kr. 6,0 mio er tinglyst med pant i selskabets faste ejendom.