

K/S SCT. JØRGENSBJERG 46

Skolevænget 13
2770 Kastrup

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

16/06/2017

Jørgen Rasmussen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	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: 01/01/2016 - 31/12/2016

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 2016 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 16/06/2017

Direktion

Jørgen Rasmussen
Direktør, Komplementaranpartsselskabet Sct. Jørgensbjerg 4, administrator

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S SCT. JØRGENSBJERG 46

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S SCT. JØRGENSBJERG 46 for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, 16/06/2017

Claus Christensen
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 ligledes 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. For året har selskabet valgt kun at oplyse bruttofortjenesten.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis på følgende område:

Selskabet har implementeret ændringerne til årsregnskabsloven, jf. lov nr. 738 om ændring af årsregnskabsloven m.v. af 1. juni 2015. Dette omfatter nye og ændrede oplysnings- og præsentationskrav samt ændringer i indregnings-, målings- og klassifikationsbestemmelser. I overensstemmelse med overgangsbekendtgørelsens § 1 anses den indregnede dagsværdi pr. 31.12.15 som ny kostpris fra 01.01.16. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Ændringer til bestemmelserne for indregning og måling samt klassifikation vedrører oprindelige udgiftsførte kurstab og låneomkostninger ved låneoptagelse, der nu amortiseres over realkreditgælds løbetid.

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, 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 ejendommens 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 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttoresultat		570.784	700.667
Resultat af ordinær primær drift		570.784	700.667
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	700.000
Andre finansielle indtægter		192.074	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-6.282	-9.408
Andre finansielle omkostninger		-221.959	-212.790
Ordinært resultat før skat		534.617	-221.531
Årets resultat		534.617	-221.531
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		534.617	-221.531
I alt		534.617	-221.531

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 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		46.941	23.845
Tilgodehavender i alt		46.941	23.845
Likvide beholdninger		206.312	569.147
Omsætningsaktiver i alt		253.253	592.992
Aktiver i alt		8.753.253	9.092.992

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.	2	4.153.088	4.044.557
Egenkapital i alt		4.153.088	4.044.557
Gæld til realkreditinstitutter		4.059.939	4.479.919
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	4.059.939	4.479.919
Gæld til realkreditinstitutter		247.322	258.264
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		292.904	310.252
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		540.226	568.516
Gældsforpligtelser i alt		4.600.165	5.048.435
Passiver i alt		8.753.253	9.092.992

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 ekstern 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 eksterne vurderingsmands bedømmelser af markedsniveauet. Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

2. Registreret kapital mv.

Aktie-/anpartskapitalen består af xxx aktier a xxx kr. Aktierne/anparterne er ikke opdelt i klasser.

	2016 kr.	2015 kr.
Egenkapital primo	4.044.557	4.367.537
Overført årets resultat	534.617	-221.531
Hæve i årets løb	-426.086	-101.449
Egenkapital ultimo	4.153.088	4.044.557

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	4.307.261	247.322	4.059.939	3.066.201
	4.307.261	247.322	4.059.939	3.066.021

Kursværdi af prioritetsgæld udgør kr. 4.478.918 ultimo året. Dagsværdi udgjorde 31.12.2015 kr. 4.738.182.

4. 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.

Realkredit pantebrev stort kr. 6,0 mill. er tinglyst med pant i selskabets faste ejendom, ultimo året.