

K/S Sct. Jørgensbjerg 43

c/o Nordia Advokatfirma
Østergade 16
1100 København K
CVR nr. 30 58 92 46

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2015
(9. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den / 2016

dirigent

Selskabsoplysninger

Hjemsted: København
Stiftet: 27. april 2007

Revisor
ReviPoint Statsautoriserede Revisorer A/S
Ragnagade 7, 2100 København Ø
CVR-nr. 31 61 15 20

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	4
-------------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance.....	8
Noter	10

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Sct. Jørgensbjerg 43.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at den valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig, og de udøvede regnskabsmæssige skøn er forsvarlige, og 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 - 31. december 2015.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler, og beskriver de i selskabet væsentlige risici og usikkerhedsfaktorer.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. maj 2016

I ledelsen:

Komplementarselskabet Sct. Jørgensbjerg 43 ApS

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Sct. Jørgensbjerg 43

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Sct. Jørgensbjerg 43 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det 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 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til årsregnskabs note 1, hvori ledelsen redegør for usikkerhed ved indregning og måling af selskabets investeringsejendom. Ledelsen har ved regnskabsårets afslutning vurderet, at den indregnede værdi svarer til markedsværdien pr. 31. december 2015. Vi har ved vores udvidede gennemgang ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering.

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i årsregnskabs note 1, hvori ledelsen redegør for "usikkerhed ved selskabets finansielle stilling og fortsatte drift", hvori ledelsen redegør for væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at forsætte driften, da det endnu er usikkert, om der opnås de fornødne indbetalinger fra selskabets kommanditister til finansiering af driften i det kommende år. Ledelsen bedømmer, at indbetalinger vil blive foretaget og aflægges i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

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 udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 25. maj 2016
ReviPoint A/S

Jan Lundqvist
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af erhvervsejendommen beliggende Sct. Jørgensbjerg 43, 4400 Kalundborg.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er usikkerhed ved indregning og måling - jfr. regnskabs note 1.

Driftsrisici og finansielle risici

Der er ingen væsentlige risici og usikkerhedsfaktorer, ud over de normale for selskabets branche.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. -4.507.958.

Egenkapitalen udgør kr. -4.276.594.

I styrebudgettet er der budgetteret med investorindskud. Ledelsen forventer det opkrævede beløb indbetalt. Investorindbetalingerne blev i hele 2015 foretaget rettidigt.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Sct. Jørgensbjerg 43 for 1. januar - 31. december 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver bliver gennemgået årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

RESULTATOPGØRELSE

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån mv.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Ved første indregning måles investeringsejendomme til kostpris, Efterfølgende måles investerings-ejendomme til beregnet dagsværdi. Dagsværdien er udtryk for ejendommens salgsværdi på et vel-fungerende marked. Hvis der ikke eksisterer et sammenligneligt marked, opgøres ejendommens dagsværdi ved brug af en afkastbaseret værdi. Efterfølgende værdireguleringer indregnes i resultat-opgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser forbundet med investeringsejendomme indregnes til dagsværdi.

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2015

	Note	2014
BRUTTORESULTAT	-60.466	269.287
Finansielle omkostninger	<u>-157.731</u>	<u>-187.673</u>
RESULTAT FØR KURS- OG VÆRDIREGULERINGER	-218.197	81.614
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-4.375.000	-1.375.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme .	<u>85.240</u>	<u>11.790</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>-4.507.958</u></u>	<u><u>-1.281.596</u></u>

Balance pr. 31. december 2015

AKTIVER	Note	31/12-14
ANLÆGSAKTIVER:		
Materielle anlægsaktiver:		
Grunde og bygninger	<u>3.500.000</u>	<u>7.875.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.500.000</u>	<u>7.875.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>3.500.000</u>	<u>7.875.000</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:		
Tilgodehavender:		
Andre tilgodehavender	<u>9.357</u>	<u>7.295</u>
Tilgodehavender i alt	<u>9.357</u>	<u>7.295</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>9.357</u>	<u>7.295</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>3.509.357</u></u>	<u><u>7.882.295</u></u>

Balance pr. 31. december 2015

PASSIVER		Note	31/12-14
EGENKAPITAL:			
Virksomhedskapital/Indskud		3.700.000	3.135.000
Overført resultat		<u>-7.976.594</u>	<u>-3.468.637</u>
EGENKAPITAL I ALT	2	<u>-4.276.594</u>	<u>-333.637</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER:			
Langfristede gældsforpligtelser:			
Prioritetsgæld	3	7.323.000	7.408.240
Pengeinstitutter	3	<u>0</u>	<u>359.400</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>7.323.000</u>	<u>7.767.640</u>
Kortfristede gældsforpligtelser:			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	0	0
Pengeinstitutter		133.854	99.895
Gæld til tilknyttede virksomheder		155.617	154.841
Anden gæld		<u>173.480</u>	<u>193.556</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>462.952</u>	<u>448.292</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		<u>7.785.952</u>	<u>8.215.932</u>
PASSIVER I ALT		<u>3.509.357</u>	<u>7.882.295</u>
Usikkerhed ved indregning eller måling	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Noter

1 Usikkerhed ved indregning eller måling

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 mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

For ejendomme, der måles efter en afkastberegning jf. ovenstående, vil en ændring i afkastkravet (forretningskravet), som markedet måtte have til ejendommen, have en afsmittende effekt på ejendommens værdiansættelse. Afkastkravet er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed.

Selskabets finansielle stilling og fortsatte drift

Selskabets ejendom er pt. uudlejet, hvorfor selskabets fortsatte drift er betinget af, at investorerne i lighed med regnskabsåret 2015 fortsat foretager indskud, hvilket ledelsen finder sandsynligt. Ledelsen arbejder fortsat på, at finde en lejer til ejendommen.

Det er således ledelsens vurdering, at selskabets likviditets- og kapitalberedskab er tilstrækkeligt, og at årsregnskabet kan aflægges under forudsætning af forsat drift.

		Ind-	Forslag	
	1/1-15	betalt	til årets	31/12-15
2 Egenkapital			resultatford.	
Stamkapital	3.135.000	565.000	-	3.700.000
Overført resultat	-3.468.637	-	-4.507.958	-7.976.594
I alt	<u>-333.637</u>	<u>565.000</u>	<u>-4.507.958</u>	<u>-4.276.594</u>
	31/12-15	Afdrag	Restgæld	Restgæld
3 Langfristede gældsforpligtelser	Gæld i alt	næste år	efter 1 år	efter 5 år
Prioritetsgæld (nominel værdi)	7.323.000	0	7.323.000	4.671.546
Pengeinstitut	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.323.000</u>	<u>0</u>	<u>7.323.000</u>	<u>4.671.546</u>

Noter

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gældsforpligtelser overfor realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger.

Til sikkerhed for gældsforpligtelser overfor pengeinstitut er der givet ejerpantebrev på kr. 3.800.000 i grunde og bygninger.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Thomas Færch

direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-569769293404

IP: 2.110.91.221

26-05-2016 kl. 22:04:03 UTC

NEM ID 

Jan Lundqvist

statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:31611520-RID:1222258943588

IP: 81.7.144.34

27-05-2016 kl. 06:19:23 UTC

NEM ID 

Thomas Færch

dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-569769293404

IP: 2.110.91.221

30-05-2016 kl. 21:27:50 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: PA5FH7X3F-EPDF-234Q0-IKAHG-32MGS

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>