

K/S Sct. Jørgensbjerg 43

c/o Nordia Advokatfirma

Østergade 16

1100 København K

CVR nr. 30 58 92 46

Ekstern årsrapport for 2018

(12. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den / 2019

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

Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	3
-------------------------	---

Årsregnskab 2018

Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance.....	8
Noter	10

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2018 for K/S Sct. Jørgensbjerg 43.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. maj 2019

I ledelsen:

Komplementarselskabet Sct. Jørgensbjerg 43 ApS

Ledelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kommanditisterne i K/S Sct. Jørgensbjerg 43

Påtegning på årsregnskabet

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Sct. Jørgensbjerg 43 for regnskabsåret 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Etske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen heraf, 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 review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 28. maj 2019
ReviPoint Statsautoriserede Revisorer A/S
CVR-nr. 31 61 15 20

Jan Lundqvist
statsautoriseret revisor
MNE19740

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

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

Usikkerhed ved indregning eller måling

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. -207.433.

Egenkapitalen udgør kr. -107.507.

I styrebudgettet er der budgetteret med investorindskud for 2019 og alle investoropkrævningerne blev i 2018 betalt rettidigt.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for K/S Sct. Jørgensbjerg 43 for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med enkelte tilvalg for virksomheder i regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger”.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

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 samt amortisering af realkreditlån mv.

BALANCE

Investerings ejendomme og den tilhørende finansiering

Ejendomme måles til dagsværdi og tilhørende finansiering måles til amortiseret kostpris, og værdireguleringer indgår i resultatopgørelsen under elementet ”Dagsværdiregulering af investeringsejendomme”. Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen. Ejendommene måles individuelt på baggrund af en afkastbaseret dagsværdi.

Princippet i måling til dagsværdi indebærer, at den enkelte ejendoms forventede nettoindtægt (mulige lejeindtægter fratrukket de til ejendommen knyttede driftsomkostninger) for det kommende år kapitaliseres med et til ejendommen individuelt fastsat afkastkrav. Afkastkravet og øvrige centrale forudsætninger til de enkelte ejendomme fremgår af noten til ejendommene.

Andre tilgodehavender

Tilgodehavende moms, skat, og øvrige tilgodehavender der beholdes til udløb, måles til amortiseret kostpris, som normalt svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af likvider i virksomhedens kassebeholdning, samt indestående i pengeinstitutter. Likvide beholdninger indregnes til dagsværdi.

Egenkapital

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrasket hensættelser og gældsforpligtelser. Der er ingen særlige reserver under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, der omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2018

	Note	2017
BRUTTORESULTAT	-18.633	-81.493
Finansielle omkostninger	<u>-163.800</u>	<u>-149.915</u>
RESULTAT FØR VÆRDIREGULERINGER	-182.433	-231.408
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>-25.000</u>	<u>-25.000</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>-207.433</u></u>	<u><u>-256.408</u></u>
 RESULTATDISPONERING:		
Overført resultat	<u>-207.433</u>	<u>-256.408</u>
Resultatdisponering i alt	<u><u>-207.433</u></u>	<u><u>-256.408</u></u>

Balance pr. 31. december 2018

AKTIVER	Note	31/12-17
Grunde og bygninger	<u>5.950.000</u>	<u>5.975.000</u>
Materielle anlægsaktiver	<u>5.950.000</u>	<u>5.975.000</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>5.950.000</u>	<u>5.975.000</u>
Andre tilgodehavender	<u>24.469</u>	<u>44.160</u>
Tilgodehavender	<u>24.469</u>	<u>44.160</u>
Likvide beholdninger	<u>341.653</u>	<u>156.493</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>366.122</u>	<u>200.652</u>
AKTIVER	<u><u>6.316.122</u></u>	<u><u>6.175.652</u></u>

Balance pr. 31. december 2018

PASSIVER		Note	31/12-17
Stamkapital		0	0
Overført resultat		<u>-107.507</u>	<u>-930.073</u>
EGENKAPITAL	2	<u>-107.507</u>	<u>-930.073</u>
 Prioritetsgæld	 3	 <u>5.327.958</u>	 <u>6.240.552</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>5.327.958</u>	<u>6.240.552</u>
 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	 3	 750.000	 550.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		141.683	145.563
Anden gæld		<u>203.988</u>	<u>169.611</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.095.670</u>	<u>865.174</u>
 GÆLDSFORPLIGTELSE		 <u>6.423.628</u>	 <u>7.105.726</u>
 PASSIVER		 <u>6.316.122</u>	 <u>6.175.652</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 mæglers 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 fortsatte drift er betinget af, at investorerne i lighed med regnskabsåret 2018 foretager indskud, hvilket ledelsen finder sandsynligt. Ejendommen har været udlejet i den sidste del af regnskabsåret, og ledelsen arbejder fortsat på, at finde en permanent løsning for ejendommen.

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

	1/1-18	Ind- betalt	Forslag til årets resultatford.	31/12-18
2 Egenkapital				
Stamkapital	0	0	-	0
Overført resultat	-930.073	1.030.000	-207.433	-107.507
I alt	<u>-930.073</u>	<u>1.030.000</u>	<u>-207.433</u>	<u>-107.507</u>

Selskabet har 12.500 andele med en hæftelse på kr. 100.000 pr. andel.

	31/12-18 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 1 år	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld (nominel værdi)	<u>6.077.958</u>	<u>750.000</u>	<u>5.327.958</u>	<u>2.327.958</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.077.958</u>	<u>750.000</u>	<u>5.327.958</u>	<u>2.327.958</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.