

## **K/S Sct. Jørgensbjerg 43**

c/o Nordia Advokatfirma, Østergade 16, 2., 1100 København K

CVR-nr. 30 58 92 46

### **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

---

Thomas Færch  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

## **Ledelsespåtegning**

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for K/S Sct. Jørgensbjerg 43.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 17. juni 2022

**Direktion**

Komplementarselskabet Sct. Jørgensbjerg 43 ApS

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kommanditisterne i K/S Sct. Jørgensbjerg 43**

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Sct. Jørgensbjerg 43 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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, den 17. juni 2022

### **ReviPoint**

Statsautoriserede Revisorer A/S  
CVR-nr. 31 61 15 20

Jan Lundqvist  
statsautoriseret revisor  
mne19740

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K/S Sct. Jørgensbjerg 43 c/o Nordia Advokatfirma, Østergade 16, 2. 1100 København K
	CVR-nr.: 30 58 92 46
	Stiftet: 27. april 2007
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 15. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Komplementarselskabet Sct. Jørgensbjerg 43 ApS
<b>Daglig ledelse</b>	Komplementarselskabet Sct. Jørgensbjerg 43 ApS
<b>Revisor</b>	ReviPoint Statsautoriserede Revisorer A/S Ragnagade 7 2100 København Ø

## Ledelsesberetning

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendommen beliggende Sct. Jørgensbjerg 43, Kalundborg. Ejendommen er afhændet i året og selskabet har pr. statusdagen ingen aktiviteter.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 4.694 mod 10.337 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -178.964 mod -1.815.586 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende under de givne forudsætninger.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

Selskabsdeltagerne vil i det kommende regnskabsår tage stilling til selskabets fremtid.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for K/S Sct. Jørgensbjerg 43 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

## Balancen

### Investeringsejendomme og den tilhørende finansiering

Ejendomme måles til dagsværdi svarende til salgsværdi.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Likvide beholdninger

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

### Gældsforpligtelser

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



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>4.694</b>	<b>10.337</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-1.675.000
Andre driftsomkostninger	-32.968	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>-28.274</b>	<b>-1.664.663</b>
Andre finansielle indtægter	52.500	0
Øvrige finansielle omkostninger	-203.190	-150.923
<b>Årets resultat</b>	<b>-178.964</b>	<b>-1.815.586</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-178.964	-1.815.586
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-178.964</b>	<b>-1.815.586</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
1	Investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>4.250.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>4.250.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>4.250.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	<u>40.375</u>	<u>52.841</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>40.375</u>	<u>52.841</u>
	Likvide beholdninger	<u>82.469</u>	<u>2.667</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>122.844</u></b>	<b><u>55.508</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>122.844</u></b>	<b><u>4.305.508</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
2	Virksomhedskapital	8.250.000	7.585.000
3	Overført resultat	-8.270.148	-8.091.184
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>-20.148</u></b>	<b><u>-506.184</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	<u>0</u>	<u>3.926.000</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>3.926.000</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	0	725.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	133.492	135.692
	Anden gæld	<u>9.500</u>	<u>25.000</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>142.992</u>	<u>885.692</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>142.992</u></b>	<b><u>4.811.692</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>122.844</u></b>	<b><u>4.305.508</u></b>

## Noter

	2021	2020
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2021	12.097.510	12.097.510
Afgang i årets løb	-12.097.510	0
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b>0</b>	<b>12.097.510</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2021	-7.847.510	-6.172.510
Årets regulering til dagsværdi	0	-1.675.000
Overførsler	7.847.510	0
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2021</b>	<b>0</b>	<b>-7.847.510</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>0</b>	<b>4.250.000</b>

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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

	31/12 2021	31/12 2020
<b>2. Virksomhedskapital</b>		
Kontant indskud 1. januar 2021	7.585.000	6.915.000
Kontant indskud i året	665.000	670.000
	<b>8.250.000</b>	<b>7.585.000</b>
<b>3. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2021	-8.091.184	-6.275.598
Årets overførte overskud eller underskud	-178.964	-1.815.586
	<b>-8.270.148</b>	<b>-8.091.184</b>