

## **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 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

---

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 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

## **Ledelsespåtegning**

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 7. juni 2021

### **I ledelsen**

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 2020 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 Etiske 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 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 7. juni 2021

### **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
<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**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

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

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

Årets bruttofortjeneste udgør 10.337 mod 70.819 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -1.815.586 mod -123.091 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende under de givne forudsætninger.

### **Den forventede udvikling**

Selskabets ejendom er afhændet i 2021. Ejendom er i indeværende regnskab optaget til forventet salgsværdi.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

### 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 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 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 varmeregskabet 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.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### Balancen

#### **Investeringsejendomme og den tilhørende finansiering**

Ejendomme måles til dagsværdi svarende til salgsværdi.

#### **Tilgodehavender**

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

#### **Likvide beholdninger**

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

#### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>10.337</b>	<b>70.819</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.675.000	-25.000
<b>Driftsresultat</b>	<b>-1.664.663</b>	<b>45.819</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	-150.923	-168.910
<b>Årets resultat</b>	<b>-1.815.586</b>	<b>-123.091</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-1.815.586	-123.091
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-1.815.586</b>	<b>-123.091</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Investeringsejendomme	4.250.000	5.925.000
Materielle anlægsaktiver i alt	4.250.000	5.925.000
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>4.250.000</b>	<b>5.925.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	52.841	38.538
Tilgodehavender i alt	52.841	38.538
Likvide beholdninger	2.667	311.824
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>55.508</b>	<b>350.362</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>4.305.508</b>	<b>6.275.362</b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
3	Virksomhedskapital	7.585.000	6.915.000
4	Overført resultat	-8.091.184	-6.275.598
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>-506.184</u></b>	<b><u>639.402</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
5	Gæld til realkreditinstitutter	3.926.000	4.638.905
	Deposita	0	30.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.926.000</u>	<u>4.668.905</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	725.000	725.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	135.693	142.393
	Anden gæld	24.999	99.662
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>885.692</u>	<u>967.055</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>4.811.692</u></b>	<b><u>5.635.960</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>4.305.508</u></b>	<b><u>6.275.362</u></b>

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Noter

	2020	2019
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	800	710
Andre finansielle omkostninger	150.123	168.200
	<b>150.923</b>	<b>168.910</b>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2020	12.097.510	12.097.510
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<b>12.097.510</b>	<b>12.097.510</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2020	-6.172.510	-6.147.510
Årets regulering til dagsværdi	-1.675.000	-25.000
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2020</b>	<b>-7.847.510</b>	<b>-6.172.510</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>4.250.000</b>	<b>5.925.000</b>
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Kontant indskud 1. januar 2020	6.915.000	6.045.000
Kontant indskud i året	670.000	870.000
	<b>7.585.000</b>	<b>6.915.000</b>
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2020	-6.275.598	-6.152.507
Årets overførte overskud eller underskud	-1.815.586	-123.091
	<b>-8.091.184</b>	<b>-6.275.598</b>
<b>5. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	4.651.000	5.363.905
Heraf forfalder inden for 1 år	-725.000	-725.000
	<b>3.926.000</b>	<b>4.638.905</b>

## Noter

---

### **6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gældsforpligtelser overfor realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger. Gældsforpligtelser til realkreditinstitutter er indfriet i 2021.

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