

K/S SCT. JØRGENSBJERG 46

Skolevænget 13
2770 Kastrup

Årsrapport
1. januar 2020 - 31. december 2020

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

10/07/2021

Jørgen Rasmussen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden K/S SCT. JØRGENSEBJERG 46
Skolevænget 13
2770 Kastrup

CVR-nr: 20605170
Regnskabsår: 01/01/2020 - 31/12/2020

Revisor Brønshøj Regnskab IVS Registrerede revisorer
Havdrupvej 24
2700 Brønshøj
DK Danmark

CVR-nr: 36709030
P-enhed: 1020305114

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2020 - 31. december 2020 for K/S SCT. JØRGENSBJERG 46.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Tårnby, den 10/07/2021

Direktion

Jørgen Rasmussen
Administrator

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til ejerne af K/S Sct. Jørgensbjerg 46

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Sct. Jørgensbjerg 46 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter ledelsespåtegning 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 etiske regler, 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, 10/07/2021

Claus Christensen , mne15283
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 utilfredsstillende t.kr. -4.112, grundet værdiregulering af selskabets værdi af ejendom salg salgspris. Der forventes et tilfredsstillende resultat for det kommende år.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Selskabets ejendom er solgt primo år. 2021. Der er ikke indtruffet andre betydningsfulde begivenheder efter regnskabets afslutning, som ellers vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Generelt

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år. Selskabet valgt kun at oplyse bruttofortjenesten.

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 og omprioritering, 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

Investeringsjendom måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme 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”.

Investeringsjendomme 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. 2020 - 31. dec. 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		526.300	582.209
Resultat af ordinær primær drift		526.300	582.209
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-4.300.000	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-5.716	-5.582
Andre finansielle omkostninger		-332.909	-137.610
Ordinært resultat før skat		-4.112.325	439.017
Årets resultat		-4.112.325	439.017
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-4.112.325	439.017
I alt		-4.112.325	439.017

Balance 31. december 2020

Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger		4.200.000	8.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt	1	4.200.000	8.500.000
Anlægsaktiver i alt		4.200.000	8.500.000
Andre tilgodehavender		38.281	26.899
Tilgodehavender i alt		38.281	26.899
Likvide beholdninger		686.187	876.243
Omsætningsaktiver i alt		724.468	903.142
AKTIVER I ALT		4.924.468	9.403.142

Balance 31. december 2020

Passiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Registreret kapital mv.		902.094	5.094.419
Egenkapital i alt		902.094	5.094.419
Gæld til realkreditinstitutter		0	3.802.688
Langfristede gældsforpligtelser i alt		0	3.802.688
Gæld til realkreditinstitutter		3.643.696	196.275
Skyldig moms og afgifter		163.812	86.573
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		214.866	223.187
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2	4.022.374	506.035
Gældsforpligtelser i alt		4.022.374	4.308.723
PASSIVER I ALT		4.924.468	9.403.142

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	-71.002
Årets regulering	-4.300.000
Værdiregulering ultimo	-4.371.002
Markedsværdi ultimo	4.200.000

Markedsværdien på selskabets forretnings- og beboelsesejendom, beliggende Sct. Jørgensbjerg 46- 48, 4400 Kalundborg, er fastsat på grundlag af en 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 bedømmelser af markedsniveauet. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand. Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

2. Kortfristede gældsforpligtelser i alt

Prioritetsgæld indfries næste år.

3. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Der er afgivet transport i huslejeindbetalinger samt leje garanti for selskabets mellemværende med pengeinstitut.

Ejerpantebrev kr. 5.800.000. med pant i selskabets faste ejendom er deponeret til sikkerhed for selskabets mellemværende med pengeinstitut.

Realkreditpantebreve kr. 5.962.000 og afgiftspantebrev kr. 1.353.000 er tinglyst med pant i selskabets faste ejendom ultimo året.

4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2020
Gennemsnitligt antal ansatte	1

Der har ikke været afholdt lønomkostninger i året.