
Sankt Jørgens Bakke 4 ApS

Skabermøllevej 66, 8800 Viborg

Årsrapport for 2023

CVR-nr. 30 61 34 65

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 26/6 2024

Lars Erik Jensen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	4
Balance 31. december	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Sankt Jørgens Bakke 4 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 26. juni 2024

Direktion

Lars Erik Jensen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Sankt Jørgens Bakke 4 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Sankt Jørgens Bakke 4 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 vedrørende 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.

Herning, den 26. juni 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Mads Hornbæk
statsautoriseret revisor
mne33762

Kasper Ladekjær
statsautoriseret revisor
mne50738

Selskabsoplysninger

Selskabet Sankt Jørgens Bakke 4 ApS
Skabermøllevej 66
8800 Viborg
CVR-nr: 30 61 34 65
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Viborg

Direktion Lars Erik Jensen

Revisor PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Platanvej 4
7400 Herning

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste før værdiregulering		715.353	1.909.527
Værdiregulering af investeringsaktiver		-1.238.874	232.270
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		-523.521	2.141.797
Personaleomkostninger	2	-366.213	-170.161
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		0	-9.580
Resultat før finansielle poster		-889.734	1.962.056
Finansielle indtægter	3	421.075	470.085
Finansielle omkostninger	4	-531.262	-380.007
Resultat før skat		-999.921	2.052.134
Skat af årets resultat	5	219.997	-421.020
Årets resultat		-779.924	1.631.114

Resultatdisponering

	2023	2022
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-779.924	1.631.114
	-779.924	1.631.114

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Investeringsjendomme	6	24.940.023	25.263.702
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	0	19.160
Materielle anlægsaktiver		24.940.023	25.282.862
Anlægsaktiver		24.940.023	25.282.862
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	5.672
Andre tilgodehavender		72.916	63.059
Periodeafgrænsningsposter		27.162	23.113
Tilgodehavender		100.078	91.844
Likvide beholdninger		0	2.496.000
Omsætningsaktiver		100.078	2.587.844
Aktiver		25.040.101	27.870.706

Balance 31. december

Passiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		10.206.489	10.986.413
Egenkapital		10.331.489	11.111.413
Hensættelse til udskudt skat		1.339.446	1.615.323
Hensatte forpligtelser		1.339.446	1.615.323
Gæld til realkreditinstitutter		5.725.611	12.571.421
Kreditinstitutter		5.377.687	227.367
Langfristede gældsforpligtelser	8	11.103.298	12.798.788
Gæld til realkreditinstitutter	8	226.609	589.909
Kreditinstitutter	8	516.685	605.218
Leverandører af varer og tjenesteydelser		64.167	51.270
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.133.229	378.997
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		13.913	33.456
Selskabsskat		55.880	366.410
Deposita		207.300	263.850
Anden gæld		48.085	56.072
Kortfristede gældsforpligtelser		2.265.868	2.345.182
Gældsforpligtelser		13.369.166	15.143.970
Passiver		25.040.101	27.870.706
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	10.986.413	11.111.413
Årets resultat	0	-779.924	-779.924
Egenkapital 31. december	125.000	10.206.489	10.331.489

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

2. Personaleomkostninger

Lønninger

Andre omkostninger til social sikring

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

	2023	2022
	DKK	DKK
Lønninger	356.435	162.836
Andre omkostninger til social sikring	9.778	7.325
	366.213	170.161
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1

3. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter

	2023	2022
	DKK	DKK
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	9.731	20.371
Andre finansielle indtægter	411.344	449.714
	421.075	470.085

4. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder

Andre finansielle omkostninger

	2023	2022
	DKK	DKK
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	15.160	14.836
Andre finansielle omkostninger	516.102	365.171
	531.262	380.007

5. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

Årets udskudte skat

	2023	2022
	DKK	DKK
Årets aktuelle skat	55.880	366.410
Årets udskudte skat	-275.877	54.610
	-219.997	421.020

Noter til årsregnskabet

6. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	18.019.978
Tilgang i årets løb	915.195
Kostpris 31. december	<u>18.935.173</u>
Værdireguleringer 1. januar	7.243.724
Årets værdireguleringer	-1.238.874
Værdireguleringer 31. december	<u>6.004.850</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>24.940.023</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for investeringsejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2023
	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	24.940.022
Værdiregulering, resultatopgørelse	-1.238.874
Bruttoleje	1.603.000
Driftsomkostninger	341.000
Afkastkrav	5,25%

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december er der anvendt afkastkrav på 5,25%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	-0,25%	Basis	0,25%
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	5,0	5,25	5,5
Dagsværdi	26.187.023	24.940.022	23.806.385
Ændring i dagsværdi	1.247.001	0	-1.133.637

Noter til årsregnskabet

7. Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
	DKK	
Kostpris 1. januar		47.900
Afgang i årets løb		-47.900
Kostpris 31. december		<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar		28.740
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver		-28.740
Ned- og afskrivninger 31. december		<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>0</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK

8. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	4.830.242	10.723.031
Mellem 1 og 5 år	895.369	1.848.390
Langfristet del	<u>5.725.611</u>	<u>12.571.421</u>
Inden for 1 år	226.609	589.909
	<u>5.952.220</u>	<u>13.161.330</u>

Kreditinstitutter

Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	5.377.687	227.367
Langfristet del	<u>5.377.687</u>	<u>227.367</u>
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	516.685	605.218
	<u>5.894.372</u>	<u>832.585</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
9. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	24.940.023	25.263.702

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for LEJ Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

10. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sankt Jørgens Bakke 4 ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2023 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af lejeindtægter, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Noter til årsregnskabet

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med LEJ Holding ApS. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af ejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Noter til årsregnskabet

Afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2023 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Noter til årsregnskabet

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.