

Skt. Jørgenskollegiet ApS

c/o Andersen, Gl. Røsnæsvej 13
4400 Kalundborg
CVR-nr. 33 24 90 71

Årsrapport for 2018/19

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. december 2019.

Hans-Christian Andersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018/19 for Skt. Jørgenskollegiet ApS.

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. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018/19 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalundborg, den 20. december 2019

Direktion

Hans-Christian Andersen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Skt. Jørgenskollegiet ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Skt. Jørgenskollegiet ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 Ethiske 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.

Brøndby, den 20. december 2019

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 38 28 79

Tommy Nørskov

statsautoriseret revisor
mne10061

Selskabsoplysninger

Selskabet	Skt. Jørgenskollegiet ApS c/o Andersen, Gl. Røsnæsvej 13 4400 Kalundborg CVR-nr.: 33 24 90 71 Regnskabsår: 1. juli 2018 - 30. juni 2019
Direktion	Hans-Christian Andersen, direktør
Revisor	ALBJERG Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ringager 4C, 2.th. 2605 Brøndby
Modervirksomhed	Halian Invest ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af at drive ejendomsvirksomhed samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 409.751 mod 338.488 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 179.798 mod 154.696 sidste år. Udviklingen skal sammenholdes med, at selskabet i årsrapporten for 2017/18 forventede en bruttofortjeneste for 2018/19 i niveauet og et ordinært resultat efter skat på 179.798. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
Bruttofortjeneste	409.751	338.488
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	17.979	38.767
2 Personaleomkostninger	-78.584	-75.391
Resultat før finansielle poster	349.146	301.864
3 Øvrige finansielle omkostninger	-122.997	-120.113
Resultat før skat	226.149	181.751
Skat af årets resultat	-46.351	-27.055
Årets resultat	179.798	154.696
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	179.798	154.696
Disponeret i alt	179.798	154.696

Balance 30. juni

Aktiver		2019	2018
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	<u>8.029.475</u>	<u>8.011.496</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.029.475</u>	<u>8.011.496</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>8.029.475</u>	<u>8.011.496</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>3.998</u>	<u>26</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>3.998</u>	<u>26</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.998</u>	<u>26</u>
	Aktiver i alt	<u>8.033.473</u>	<u>8.011.522</u>

Balance 30. juni

<u>Note</u>	2019 kr.	2018 kr.
Passiver		
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	80.000	80.000
6 Overført resultat	1.256.208	1.076.410
Egenkapital i alt	1.336.208	1.156.410
Hensatte forpligtelser		
7 Hensættelser til udskudt skat	53.440	47.503
Hensatte forpligtelser i alt	53.440	47.503
Gældsforpligtelser		
8 Gæld til realkreditinstitutter	5.139.690	5.443.883
Deposita	231.594	239.731
9 Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.371.284	5.683.614
9 Kortfristet del af langfristet gæld	390.818	396.166
Gæld til pengeinstitutter	22.844	58.268
Gæld til tilknyttede virksomheder	731.558	513.709
Selskabsskat	63.471	77.572
Anden gæld	63.850	78.280
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.272.541	1.123.995
Gældsforpligtelser i alt	6.643.825	6.807.609
Passiver i alt	8.033.473	8.011.522

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. juli 2017	80.000	921.714	1.001.714
Årets overførte overskud eller underskud	0	154.696	154.696
Egenkapital 1. juli 2018	80.000	1.076.410	1.156.410
Årets overførte overskud eller underskud	0	179.798	179.798
	80.000	1.256.208	1.336.208

Noter

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering	17.979	38.767
	17.979	38.767
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	75.535	72.515
Andre omkostninger til social sikring	3.049	2.876
	78.584	75.391
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	27.281	16.597
Andre finansielle omkostninger	95.716	103.516
	122.997	120.113
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli 2018	8.052.912	7.938.531
Tilgang i årets løb	0	114.381
Kostpris 30. juni 2019	8.052.912	8.052.912
Regulering til dagsværdi 1. juli 2018	-41.416	-80.183
Årets regulering til dagsværdi	17.979	38.767
Regulering til dagsværdi 30. juni 2019	-23.437	-41.416
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019	8.029.475	8.011.496

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.

Noter

	30/6 2019 kr.	30/6 2018 kr.
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. juli 2018	80.000	80.000
	80.000	80.000
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli 2018	1.076.410	921.714
Årets overførte overskud eller underskud	179.798	154.696
	1.256.208	1.076.410
7. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat 1. juli 2018	47.503	47.503
Udskudt skat af årets resultat	5.937	0
	53.440	47.503
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	53.440	47.503
	53.440	47.503
8. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	5.530.508	5.840.049
Heraf forfalder inden for 1 år	-390.818	-396.166
	5.139.690	5.443.883
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	3.872.221	4.904.227

Noter

9. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/6 2019 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 30/6 2019 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	5.530.508	390.818	5.139.690	3.872.221
Deposita	231.594	0	231.594	231.954
	5.762.102	390.818	5.371.284	4.104.175

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 6.018.375, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør kr.9.490.124.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Skt. Jørgenskollegiet ApS 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

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

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. 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".

Investeringsejendomme 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".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres mod regnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samti dig.

Udskudt skat er skatten af alle 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.