

Skt. Jørgenskollegiet ApS

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

REVISION & RÅDGIVNING

Årsrapport for 2019/20

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. december 2020.

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 2019 - 30. juni 2020	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019/20 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019/20 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalundborg, den 10. december 2020

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 2019 - 30. juni 2020 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 10. december 2020

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 2019 - 30. juni 2020

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 603.208 mod 409.751 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 364.788 mod 179.798 sidste år. Udviklingen skal sammenholdes med, at selskabet i årsrapporten for 2018/19 forventede en bruttofortjeneste for 2019/20 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>	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Bruttofortjeneste	603.208	409.751
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	55.091	17.979
2 Personaleomkostninger	<u>-83.595</u>	<u>-78.584</u>
Driftsresultat	574.704	349.146
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-121.478</u>	<u>-122.997</u>
Resultat før skat	453.226	226.149
Skat af årets resultat	<u>-88.438</u>	<u>-46.351</u>
Ordinært resultat efter skat	364.788	179.798
Årets resultat	<u>364.788</u>	<u>179.798</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	333.134	179.798
Overføres til øvrige lovpligtige reserver	<u>31.654</u>	<u>0</u>
Disponeret i alt	<u>364.788</u>	<u>179.798</u>

Balance 30. juni

Aktiver		2020	2019
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	<u>8.084.566</u>	<u>8.029.475</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.084.566</u>	<u>8.029.475</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>8.084.566</u>	<u>8.029.475</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>12.403</u>	<u>3.998</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>12.403</u>	<u>3.998</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>12.403</u>	<u>3.998</u>
	Aktiver i alt	<u>8.096.969</u>	<u>8.033.473</u>

Balance 30. juni

Passiver	2020	2019
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Øvrige lovpligtige reserver	31.654	0
Overført resultat	1.589.342	1.256.208
Egenkapital i alt	<u>1.700.996</u>	<u>1.336.208</u>
 Hensatte forpligtelser		
5 Hensættelser til udskudt skat	<u>59.378</u>	<u>53.440</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>59.378</u>	<u>53.440</u>
 Gældsforpligtelser		
6 Gæld til realkreditinstitutter	4.906.366	5.139.690
Deposita	<u>222.983</u>	<u>231.594</u>
7 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.129.349</u>	<u>5.371.284</u>
7 Kortfristet del af langfristet gæld	313.907	390.818
Gæld til pengeinstitutter	5.762	22.844
Gæld til tilknyttede virksomheder	678.604	731.558
Selskabsskat	128.732	63.471
Anden gæld	<u>80.241</u>	<u>63.850</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.207.246</u>	<u>1.272.541</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>6.336.595</u>	<u>6.643.825</u>
 Passiver i alt	 <u>8.096.969</u>	 <u>8.033.473</u>
 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital kr.	Øvrige lovpligtige reserver kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. juli 2019	80.000	0	1.256.208	1.336.208
Henlagt af årets resultat	0	31.654	333.134	364.788
	80.000	31.654	1.589.342	1.700.996

Noter

	2019/20 kr.	2018/19 kr.
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering	55.091	17.979
	55.091	17.979
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	80.370	75.535
Andre omkostninger til social sikring	3.225	3.049
	83.595	78.584
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	27.929	27.281
Andre finansielle omkostninger	93.549	95.716
	121.478	122.997
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli 2019	8.052.912	8.052.912
Kostpris 30. juni 2020	8.052.912	8.052.912
Regulering til dagsværdi 1. juli 2019	-23.437	-41.416
Årets regulering til dagsværdi	55.091	17.979
Regulering til dagsværdi 30. juni 2020	31.654	-23.437
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020	8.084.566	8.029.475

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 2020 kr.	30/6 2019 kr.		
5. Hensættelser til udskudt skat				
Hensættelser til udskudt skat 1. juli 2019	59.378	47.503		
Udskudt skat af årets resultat	0	5.937		
	59.378	53.440		
Udskudt skat påhviler følgende poster:				
Materielle anlægsaktiver	59.378	53.440		
	59.378	53.440		
6. Gæld til realkreditinstitutter				
Gæld til realkreditinstitutter i alt	5.220.273	5.530.508		
Heraf forfalder inden for 1 år	-313.907	-390.818		
	4.906.366	5.139.690		
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	3.633.971	3.872.221		
7. Gældsforpligtelser				
	Gæld i alt 30/6 2020 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 30/6 2020 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	5.220.273	313.907	4.906.366	3.633.971
Deposita	222.983	0	222.983	222.983
	5.443.256	313.907	5.129.349	3.856.954
8. 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 2020 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 aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

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.