

Skt Jørgens Gade 44 ApS

Vestervej 48

9240 Nibe

CVR-nr. 37624128

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 10.05.2019

Dirigent

Navn: Peter Larsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2018	5
Balance pr. 31.12.2018	6
Egenkapitalopgørelse for 2018	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Skt Jørgens Gade 44 ApS
Vestervej 48
9240 Nibe

CVR-nr.: 37624128

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Direktion

Peter Larsen
Stefan Schmidt

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Østre Havnepromenade 26, 4. sal
9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for Skt Jørgens Gade 44 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for opfyldt.

Vi indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 10.05.2019

Direktion

Peter Larsen

Stefan Schmidt

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Skt Jørgens Gade 44 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Skt Jørgens Gade 44 ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt 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 den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Aalborg, den 10.05.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

René Winther Pedersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34173

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at udvikle, opfører og udleje ejendomme til boligformål, endvidere administrerer udlejningsboliger.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2018 realiseret et overskud på 2.208 t.kr. efter skat.

Egenkapital udgør herefter 2.251 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		453.998	(6.657)
Andre finansielle omkostninger	1	(33.114)	0
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		420.884	(6.657)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.410.206	0
Resultat før skat		2.831.090	(6.657)
Skat af årets resultat	2	(622.839)	1.464
Årets resultat		2.208.251	(5.193)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.208.251	(5.193)
		2.208.251	(5.193)

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		23.661.929	8.553.470
Materielle anlægsaktiver	3	23.661.929	8.553.470
 Anlægsaktiver		 23.661.929	 8.553.470
 Udskudt skat		 0	 2.166
Tilgodehavender		0	2.166
 Omsætningsaktiver		 0	 2.166
 Aktiver		 23.661.929	 8.555.636

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		2.200.571	(7.680)
Egenkapital		2.250.571	42.320
Udskudt skat		530.245	0
Hensatte forpligtelser		530.245	0
Gæld til realkreditinstitutter		18.102.562	0
Langfristede gældsforpligtelser	4	18.102.562	0
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	314.181	0
Bankgæld		286.626	2.086.780
Deposita		534.800	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		28.400	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		21.941	834.485
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	823.128
Gæld til associerede virksomheder		0	4.768.923
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		2.175	0
Skyldig selskabsskat		90.428	0
Anden gæld		1.500.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser		2.778.551	8.513.316
Gældsforpligtelser		20.881.113	8.513.316
Passiver		23.661.929	8.555.636
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	(7.680)	42.320
Årets resultat	0	2.208.251	2.208.251
Egenkapital ultimo	50.000	2.200.571	2.250.571

Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	26.878	0
Øvrige finansielle omkostninger	6.236	0
	33.114	0
	2018	2017
	kr.	kr.
2. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	90.428	0
Ændring af udskudt skat	532.411	(1.464)
	622.839	(1.464)
		Investe- rings- ejendomme
		kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		8.553.470
Tilgange		12.698.253
Kostpris ultimo		21.251.723
Årets opskrivninger		2.410.206
Opskrivninger ultimo		2.410.206
Regnskabsmæssig værdi ultimo		23.661.929

Investeringsejendomme er jf. beskrivelse i anvendt regnskabspraksis målt til kostpris tillagt anskaffelsesomkostninger og efterfølgende til dagsværdi. Selskabets investeringsejendom består af 14 lejemål til beboelse. Selskabets investeringsejendom er beliggende i Odense.

Ejendommen er overtaget i oktober 2018, ifm. overdragelse af selskabet i mellem uafhængige parter. Dagsværdireguleringen i året er derfor udtryk for opskrivning til den fastsatte dagsværdi angivet i endelig overdragelsesaftale.

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	314.181	18.102.562	17.275.929
	314.181	18.102.562	17.275.929

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 23.662 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Grunde og bygninger ultimo 2017 er ændret i forhold til præsentation, således at disse nu præsenteres som investeringsejendomme. Ændringen har forbedret resultatet med 1.880 t.kr. efter udskudt skat, forøget balancesum pr. 31.12.2018 med 2.410 t.kr. og forøget egenkapitalen pr. 31.12.2018 med 1.880 t.kr.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger og amortisering af finansielle forpligtelser.

Skat

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

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien er i året opgjort som den fastsatte dagsværdi angivet i endelig overdragelsesaftale ifm. køb af anparterne, som er overdraget i året.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.