



Skt Jørgens Gade 44 ApS

Vestervej 48
9240 Nibe
CVR-nr. 37624128

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
15.05.2020

Peter Larsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2019	6
Balance pr. 31.12.2019	7
Egenkapitalopgørelse for 2019	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Skt Jørgens Gade 44 ApS

Vestervej 48

9240 Nibe

CVR-nr.: 37624128

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Direktion

Stefan Schmidt, direktør

Peter Larsen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 15.05.2020

Direktion

Stefan Schmidt
direktør

Peter Larsen
direktør

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 01.01.2019 - 31.12.2019 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 revisors 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 15.05.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

René Winther Pedersen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34173

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2019 realiseret et overskud på 1.785 t.kr. efter skat. Ledelsen anser resultatet som tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.110.057	453.998
Andre finansielle omkostninger		(158.540)	(33.114)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		951.517	420.884
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.338.071	2.410.206
Resultat før skat		2.289.588	2.831.090
Skat af årets resultat	1	(504.089)	(622.839)
Årets resultat		1.785.499	2.208.251
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.785.499	2.208.251
Resultatdisponering		1.785.499	2.208.251

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		25.000.000	23.661.929
Materielle aktiver	2	25.000.000	23.661.929
Anlægsaktiver		25.000.000	23.661.929
Likvide beholdninger		310.198	0
Omsætningsaktiver		310.198	0
Aktiver		25.310.198	23.661.929

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		3.986.068	2.200.571
Egenkapital		4.036.068	2.250.571
Udskudt skat		825.000	530.245
Hensatte forpligtelser		825.000	530.245
Gæld til realkreditinstitutter		17.817.431	18.102.562
Langfristede gældsforpligtelser	3	17.817.431	18.102.562
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	314.532	314.181
Bankgæld		0	286.626
Deposita		538.557	534.800
Modtagne forudbetalinger fra kunder		40.205	28.400
Leverandører af varer og tjenesteydelser		29.071	21.941
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.500.000	1.502.175
Skyldig selskabsskat		209.334	90.428
Kortfristede gældsforpligtelser		2.631.699	2.778.551
Gældsforpligtelser		20.449.130	20.881.113
Passiver		25.310.198	23.661.929

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

4

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	2.200.569	2.250.569
Årets resultat	0	1.785.499	1.785.499
Egenkapital ultimo	50.000	3.986.068	4.036.068

Noter

1 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Aktuel skat	209.334	90.428
Ændring af udskudt skat	294.755	532.411
	504.089	622.839

2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	21.251.723
Kostpris ultimo	21.251.723
Dagsværdireguleringer primo	2.410.206
Årets dagsværdireguleringer	1.338.071
Dagsværdireguleringer ultimo	3.748.277
Regnskabsmæssig værdi ultimo	25.000.000

Investeringssejendomme 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. Der er ikke anvendt eksternt vurderingsmand ved opgørelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Det gennemsnitlige afkastkrav ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme udgør 4,5 %.

Et udsving på 0,25 %-point i afkastkravet vil påvirke dagsværdien af investeringsejendomme med:

+0,25 %: -1,3 mio. kr.

-0,25 %: +1,5 mio. kr.

Den gennemsnitlige pris udgør for selskabets investeringsejendomme 23.561 kr. pr. m².

3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	314.532	314.181	17.817.431	16.959.558
	314.532	314.181	17.817.431	16.959.558

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme, nom. 18.934 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 25.000 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter 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 renteomkostninger.

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 opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

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.

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 nominel 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.