



Skt Jørgens Gade 44 ApS

Vestervej 48
9240 Nibe
CVR-nr. 37624128

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
14.06.2024

Peter Larsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2023	6
Balance pr. 31.12.2023	7
Egenkapitalopgørelse for 2023	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Skt Jørgens Gade 44 ApS
Vestervej 48
9240 Nibe

CVR-nr.: 37624128
Hjemsted: Aalborg
Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

Direktion

Peter Larsen, direktør
Stefan Schmidt, direktør

Revisor

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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nibe, den 14.06.2024

Direktion

Peter Larsen
direktør

Stefan Schmidt
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 01.01.2023 - 31.12.2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 14.06.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

René Winther Pedersen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34173

Kristina Møller

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne50561

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.187.131	1.113.072
Andre finansielle indtægter		19.153	0
Andre finansielle omkostninger		(395.957)	(143.611)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		810.327	969.461
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(900.000)	900.000
Resultat før skat		(89.673)	1.869.461
Skat af årets resultat	1	19.539	(412.352)
Årets resultat		(70.134)	1.457.109
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(70.134)	1.457.109
Resultatdisponering		(70.134)	1.457.109

Balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsjendomme		26.000.000	26.900.000
Materielle aktiver	2	26.000.000	26.900.000
Anlægsaktiver		26.000.000	26.900.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1	0	0
Tilgodehavende skat		17.539	0
Tilgodehavender		17.540	0
Likvide beholdninger		628.330	309.997
Omsætningsaktiver		645.870	309.997
Aktiver		26.645.870	27.209.997

Passiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		7.574.340	7.644.474
Egenkapital		7.624.340	7.694.474
Udskudt skat		1.021.000	1.223.000
Hensatte forpligtelser		1.021.000	1.223.000
Gæld til realkreditinstitutter		16.740.860	16.949.865
Langfristede gældsforpligtelser	3	16.740.860	16.949.865
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	262.778	317.597
Deposita		473.006	472.606
Leverandører af varer og tjenesteydelser		21.375	18.103
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		502.511	500.000
Skyldig skat		0	34.352
Kortfristede gældsforpligtelser		1.259.670	1.342.658
Gældsforpligtelser		18.000.530	18.292.523
Passiver		26.645.870	27.209.997
Personaleforhold	4		
Dagsværdioplysninger	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	7.644.474	7.694.474
Årets resultat	0	(70.134)	(70.134)
Egenkapital ultimo	50.000	7.574.340	7.624.340

Noter

1 Skat af årets resultat

	2023 kr.	2022 kr.
Aktuel skat	182.461	234.352
Ændring af udskudt skat	(202.000)	178.000
	(19.539)	412.352

2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	21.251.723
Kostpris ultimo	21.251.723
Dagsværdireguleringer primo	5.648.277
Årets dagsværdireguleringer	(900.000)
Dagsværdireguleringer ultimo	4.748.277
Regnskabsmæssig værdi ultimo	26.000.000

Selskabets investeringsejendom er en boligejendom på 1.070 m2 beliggende i Odense. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model, med udgangspunkt i normaliserede driftsafkast og relevante afkastkrav. Dagsværdiberegningen er naturligt behæftet med usikkerhed, idet den indeholder væsentlige elementer af skøn.

Ejendommen er 100 % udlejet til et årligt driftsafkast på 1.235 t.kr. Afkastkravet udgør 4,75 % i 2023 (4,5 % i 2022). Et udsving på 0,25 %-point i afkastkravet vil påvirke dagsværdien af investeringsejendommen med:

+0,25 %: -1.300 t.kr.

-0,25 %: +1.400 t.kr.

Den gennemsnitlige pris udgør for selskabets investeringsejendomme 24.299 kr./m2.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023 kr.	Restgæld efter 5 år 2023 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	262.778	317.597	16.740.860	15.569.615
	262.778	317.597	16.740.860	15.569.615

4 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktionen har ikke modtaget vederlag.

5 Dagsværdioplysninger

	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi ultimo	26.000.000
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	(900.000)

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 17.004 t.kr., er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 26.000 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 andre 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.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder ejendomsomkostninger, administrationsomkostninger mv.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig skat

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

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 finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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