



Skt Jørgens Gade 44 ApS

Vestervej 48
9240 Nibe
CVR-nr. 37624128

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
05.05.2022

Peter Larsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2021	6
Balance pr. 31.12.2021	7
Egenkapitalopgørelse for 2021	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Skt Jørgens Gade 44 ApS

Vestervej 48

9240 Nibe

CVR-nr.: 37624128

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

Direktion

Peter Larsen, direktør

Stefan Schmidt, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 05.05.2022

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 01.01.2021 - 31.12.2021 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 revisorers 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 05.05.2022

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 2021 realiseret et overskud på 1.483 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 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.044.730	1.088.452
Andre finansielle omkostninger		(143.233)	(167.615)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		901.497	920.837
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.000.000	0
Resultat før skat		1.901.497	920.837
Skat af årets resultat	1	(418.453)	(202.584)
Årets resultat		1.483.044	718.253
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.483.044	718.253
Resultatdisponering		1.483.044	718.253

Balance pr. 31.12.2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme		26.000.000	25.000.000
Materielle aktiver	2	26.000.000	25.000.000
Anlægsaktiver		26.000.000	25.000.000
Likvide beholdninger		471.575	427.578
Omsætningsaktiver		471.575	427.578
Aktiver		26.471.575	25.427.578

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		6.187.365	4.704.321
Egenkapital		6.237.365	4.754.321
Udskudt skat		1.045.000	825.000
Hensatte forpligtelser		1.045.000	825.000
Gæld til realkreditinstitutter		17.242.995	17.537.527
Langfristede gældsforpligtelser	3	17.242.995	17.537.527
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	317.250	315.122
Deposita		486.457	425.557
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	26.100
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.055	37.363
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.000.000	1.500.000
Skyldig skat		124.453	6.588
Kortfristede gældsforpligtelser		1.946.215	2.310.730
Gældsforpligtelser		19.189.210	19.848.257
Passiver		26.471.575	25.427.578
Dagsværdioplysninger	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	4.704.321	4.754.321
Årets resultat	0	1.483.044	1.483.044
Egenkapital ultimo	50.000	6.187.365	6.237.365

Noter

1 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Aktuel skat	198.453	202.584
Ændring af udskudt skat	220.000	0
	418.453	202.584

2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	21.251.723
Kostpris ultimo	21.251.723
Dagsværdireguleringer primo	3.748.277
Årets dagsværdireguleringer	1.000.000
Dagsværdireguleringer ultimo	4.748.277
Regnskabsmæssig værdi ultimo	26.000.000

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

Det gennemsnitlige afkastkrav ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme udgør 4,42 % (4,42 % i 2020).

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

+0,25 %: -1,393 t.kr.

-0,25 %: +1.561 t.kr.

Den gennemsnitlige pris udgør for selskabets investeringsejendomme 24.469 kr. pr. m².

3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	317.250	315.122	17.242.995	16.331.317
	317.250	315.122	17.242.995	16.331.317

4 Dagsværdioplysninger

	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi ultimo	26.000.000
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	1.000.000

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme 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 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 lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger.

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 nominal værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

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

Skyldig og tilgodehavende skat

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