



Skt Jørgens Gade 44 ApS

Vestervej 48
9240 Nibe
CVR-nr. 37624128

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
21.05.2021

Peter Larsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2020	6
Balance pr. 31.12.2020	7
Egenkapitalopgørelse for 2020	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Skt Jørgens Gade 44 ApS

Vestervej 48

9240 Nibe

CVR-nr.: 37624128

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

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 01.01.2020 - 31.12.2020 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. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 21.05.2021

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 01.01.2020 - 31.12.2020 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 21.05.2021

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 2020 realiseret et overskud på 718 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 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.088.452	1.110.057
Andre finansielle omkostninger		(167.615)	(158.540)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		920.837	951.517
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	1.338.071
Resultat før skat		920.837	2.289.588
Skat af årets resultat	1	(202.584)	(504.089)
Årets resultat		718.253	1.785.499
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		718.253	1.785.499
Resultatdisponering		718.253	1.785.499

Balance pr. 31.12.2020

Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme		25.000.000	25.000.000
Materielle aktiver	2	25.000.000	25.000.000
Anlægsaktiver		25.000.000	25.000.000
Likvide beholdninger		427.578	310.198
Omsætningsaktiver		427.578	310.198
Aktiver		25.427.578	25.310.198

Passiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		4.704.321	3.986.068
Egenkapital		4.754.321	4.036.068
Udskudt skat		825.000	825.000
Hensatte forpligtelser		825.000	825.000
Gæld til realkreditinstitutter		17.537.527	17.817.431
Langfristede gældsforpligtelser	3	17.537.527	17.817.431
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	315.122	314.532
Deposita		425.557	538.557
Modtagne forudbetalinger fra kunder		26.100	40.205
Leverandører af varer og tjenesteydelser		37.363	29.071
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.500.000	1.500.000
Skyldig skat		6.588	209.334
Kortfristede gældsforpligtelser		2.310.730	2.631.699
Gældsforpligtelser		19.848.257	20.449.130
Passiver		25.427.578	25.310.198
Dagsværdioplysninger	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	3.986.068	4.036.068
Årets resultat	0	718.253	718.253
Egenkapital ultimo	50.000	4.704.321	4.754.321

Noter

1 Skat af årets resultat

	2020 kr.	2019 kr.
Aktuel skat	202.584	209.334
Ændring af udskudt skat	0	294.755
	202.584	504.089

2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	21.251.723
Kostpris ultimo	21.251.723
Dagsværdireguleringer primo	3.748.277
Dagsværdireguleringer ultimo	3.748.277
Regnskabsmæssig værdi ultimo	25.000.000

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 % (4,5 % i 2019).

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

+0,25 %: -1.338 t.kr.

-0,25 %: +1.498 t.kr.

Den gennemsnitlige pris udgør for selskabets investeringsejendomme 23.554 kr. pr. m².

3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020 kr.	Restgæld efter 5 år 2020 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	315.122	314.532	17.537.527	16.642.861
	315.122	314.532	17.537.527	16.642.861

4 Dagsværdioplysninger

**Investerings-
ejendomme
kr.**

Dagsværdi ultimo	25.000.000
------------------	------------

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 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.

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 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 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.