

# ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

## St. St. Blichersgade 1 ApS

Hans Broges Gade 41, st. tv.  
8000 Aarhus C

CVR-nr. 38 72 49 08

## Årsrapport for 2020

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 25/03 2021

---

Michael Them  
Dirigent

Når overblik  
samler brikkerne  
– og skaber værdi

REVISION RÅDGIVNING JURA  
REVISION RÅDGIVNING JURA  
REVISION RÅDGIVNING JURA

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020	9
Balance pr. 31. december 2020	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

St. St. Blichersgade 1 ApS  
Hans Broges Gade 41, st. tv.  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 38 72 49 08  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020  
Hjemsted: Aarhus

### Bestyrelse

Henning Gøeg Nielsen, Formand  
Anne Kynde  
Michael Høstgaard Them  
Mads Lindkær Jensen

### Direktion

Michael Høstgaard Them, Direktør

### Revisor

Roesgaard  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for St. St. Blichersgade 1 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 12. februar 2021

### Direktion

Michael Høstgaard Them  
Direktør

### Bestyrelse

Henning Gøeg Nielsen  
Formand

Anne Kynde

Michael Høstgaard Them

Mads Lindkær Jensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### Til kapitalejerne i St. St. Blichersgade 1 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for St. St. Blichersgade 1 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 12. februar 2021

### Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Flemming Nymann  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35455

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er boligudlejning, investeringsvirksomhed samt aktiviteter naturligt forbundet hermed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et underskud på kr. 60.928, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 2.283.514.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for St. St. Blichersgade 1 ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af huslejeindtægter med fradrag af omkostninger til drift og vedligehold af ejendommen og andre eksterne omkostninger.

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

## Anvendt regnskabspraksis

### Lokaleomkostninger

Lokaleomkostninger omfatter vedligeholdelse, forbrug af el, vand og varme samt skatter og forsikringer mv.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

### Skat af årets resultat

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

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.



## Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	50 år	50 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 14.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvider omfatter udelukkende likvide beholdninger.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

## Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020**

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>478.873</b>	<b>169.119</b>
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>(47.871)</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>478.873</b>	<b>121.248</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>(240.299)</u>	<u>(168.073)</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>238.574</b>	<b>(46.825)</b>
Finansielle omkostninger	2	<u>(247.010)</u>	<u>(440.121)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>(8.436)</b>	<b>(486.946)</b>
Skat af årets resultat	3	<u>(52.492)</u>	<u>48.424</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(60.928)</u></b>	<b><u>(438.522)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(60.928)</u>	<u>(438.522)</u>
		<b><u>(60.928)</u></b>	<b><u>(438.522)</u></b>

**Balance pr. 31. december 2020**

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		21.533.401	21.455.225
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u>21.533.401</u>	<u>21.455.225</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>21.533.401</u>	<u>21.455.225</u>
Andre tilgodehavender		105.292	115.296
Udskudt skatteaktiv	5	166.041	218.533
Periodeafgrænsningsposter		8.610	7.234
<b>Tilgodehavender</b>		<u>279.943</u>	<u>341.063</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>0</u>	<u>75.962</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>279.943</u>	<u>417.025</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>21.813.344</u>	<u>21.872.250</u>

**Balance pr. 31. december 2020**

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		3.500.000	3.500.000
Overført resultat		(1.216.486)	(1.155.558)
<b>Egenkapital</b>		<b><u>2.283.514</u></b>	<b><u>2.344.442</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		15.461.906	11.293.323
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b><u>15.461.906</u></b>	<b><u>11.293.323</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	187.100	94.477
Banker	6	872.555	5.990.905
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.532	37.122
Gæld til associerede virksomheder		2.644.982	1.844.981
Anden gæld		351.755	267.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>4.067.924</u></b>	<b><u>8.234.485</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>19.529.830</u></b>	<b><u>19.527.808</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>21.813.344</u></b>	<b><u>21.872.250</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	3.500.000	(1.155.558)	2.344.442
Årets resultat	0	(60.928)	(60.928)
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b><u>3.500.000</u></b>	<b><u>(1.216.486)</u></b>	<b><u>2.283.514</u></b>

## Noter til årsrapporten

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	0	45.000
Andre personaleomkostninger	0	2.871
	<b>0</b>	<b>47.871</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	1
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	247.010	440.121
	<b>247.010</b>	<b>440.121</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	52.492	(48.424)
	<b>52.492</b>	<b>(48.424)</b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Grunde og byg-</b>
		<b>ninger</b>
Kostpris 1. januar 2020		21.734.577
Tilgang i årets løb		318.476
Kostpris 31. december 2020		22.053.053
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020		279.353
Årets afskrivninger		240.299
Af- og nedskrivninger 31. december 2020		519.652
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>		<b>21.533.401</b>

## Noter til årsrapporten

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	kr.	kr.
<b>5 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2020	(218.533)	(170.109)
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	52.492	(48.424)
Overført til aktiver	<u>166.041</u>	<u>218.533</u>
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2020</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	14.864.200	10.904.801
Mellem 1 og 5 år	<u>597.706</u>	<u>388.522</u>
Langfristet del	15.461.906	11.293.323
Inden for et år	<u>187.100</u>	<u>94.477</u>
	<b><u>15.649.006</u></b>	<b><u>11.387.800</u></b>

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 15.735, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 21.515.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt t.kr. 1.500, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for bankgæld.