

# 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 2023

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 25/04 2024

---

Michael Høstgaard Them  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	9
Balance pr. 31. december 2023	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	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 2023  
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 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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.

Aarhus, den 25. april 2024

### Direktion

Michael Høstgaard Them  
direktør

### Bestyrelse

Henning Gøeg Nielsen  
formand

Anne Kynde

Michael Høstgaard Them

Mads Lindkær Jensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

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

Vi har opstillet årsregnskabet for St. St. Blichersgade 1 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 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 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 25. april 2024

### 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 2023 udviser et underskud på kr. 303.336, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 2.088.166.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for St. St. Blichersgade 1 ApS for 2023 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 2023 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.

### Lokaleomkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger 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.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0-50 %

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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.



## Anvendt regnskabspraksis

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.

### 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.

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 nettorealisationsværdi.

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 nettorealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

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.

## Anvendt regnskabspraksis

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>530.204</b>	<b>573.606</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>(246.019)</u>	<u>(246.019)</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>284.185</b>	<b>327.587</b>
Finansielle omkostninger		<u>(464.921)</u>	<u>(274.346)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>(180.736)</b>	<b>53.241</b>
Skat af årets resultat	1	<u>(122.600)</u>	<u>(11.700)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(303.336)</u></b>	<b><u>41.541</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(303.336)</u>	<u>41.541</u>
		<b><u>(303.336)</u></b>	<b><u>41.541</u></b>

**Balance pr. 31. december 2023**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	2	20.795.344	21.041.363
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>20.795.344</b>	<b>21.041.363</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>20.795.344</b>	<b>21.041.363</b>
Andre tilgodehavender		3.576	75.920
Udskudt skatteaktiv	3	13.300	135.900
Periodeafgrænsningsposter		10.787	9.690
<b>Tilgodehavender</b>		<b>27.663</b>	<b>221.510</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>27.663</b>	<b>221.510</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>20.823.007</b>	<b>21.262.873</b>

**Balance pr. 31. december 2023**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		3.500.000	3.500.000
Overført resultat		(1.411.834)	(1.108.498)
<b>Egenkapital</b>		<b><u>2.088.166</u></b>	<b><u>2.391.502</u></b>
Banker		66.866	230.348
Gæld til realkreditinstitutter		15.035.814	15.175.529
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>15.102.680</u></b>	<b><u>15.405.877</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	306.700	309.700
Banker		247.705	124.442
Modtagne forudbetalinger fra kunder		65.154	62.910
Leverandører af varer og tjenesteydelser		84.190	80.332
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.695.232	2.695.232
Anden gæld		10.878	0
Deposita		222.302	192.878
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.632.161</u></b>	<b><u>3.465.494</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>18.734.841</u></b>	<b><u>18.871.371</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>20.823.007</u></b>	<b><u>21.262.873</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	3.500.000	(1.108.498)	2.391.502
Årets resultat	0	(303.336)	(303.336)
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b><u>3.500.000</u></b>	<b><u>(1.411.834)</u></b>	<b><u>2.088.166</u></b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	kr.	kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	<u>122.600</u>	<u>11.700</u>
	<b><u>122.600</u></b>	<b><u>11.700</u></b>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Grunde og byg-</b>
		<b>ninger</b>
		<u>22.053.053</u>
Kostpris 1. januar 2023		<u>22.053.053</u>
Kostpris 31. december 2023		<u>22.053.053</u>
		<u>1.011.690</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023		<u>246.019</u>
Årets afskrivninger		<u>1.257.709</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2023		<u>20.795.344</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>		<b><u>20.795.344</u></b>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	kr.	kr.
<b>3 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2023	(135.900)	(147.600)
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	<u>122.600</u>	<u>11.700</u>
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2023</b>	<b><u>(13.300)</u></b>	<b><u>(135.900)</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	<b>Gæld</b>	<b>Gæld</b>	<b>Afdrag</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>1. januar 2023</b>	<b>31. december 2023</b>	<b>næste år</b>	<b>efter 5 år</b>
Banker	393.548	230.866	164.000	0
Gæld til realkreditinstitutter	<u>15.322.029</u>	<u>15.178.514</u>	<u>142.700</u>	<u>14.085.000</u>
	<b><u>15.715.577</u></b>	<b><u>15.409.380</u></b>	<b><u>306.700</u></b>	<b><u>14.085.000</u></b>

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 15.179, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 20.795.

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.