



**Skt. Pauls Gade 42 ApS**

Rodelundvej 30  
8680 Ry  
CVR-nr. 31171601

**Årsrapport 01.07.2023 - 30.06.2024**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
16.12.2024

---

**Poul Lysholt Hansen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2023/24	6
Balance pr. 30.06.2024	7
Egenkapitalopgørelse for 2023/24	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Skt. Pauls Gade 42 ApS

Rodelundvej 30

8680 Ry

CVR-nr.: 31171601

Hjemsted: Skanderborg

Regnskabsår: 01.07.2023 - 30.06.2024

## Direktion

Poul Lysholt Hansen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Papirfabrikken 26

8600 Silkeborg

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2023 - 30.06.2024 for Skt. Pauls Gade 42 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2023 - 30.06.2024.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.2023 - 30.06.2024 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ry, den 16.12.2024

**Direktion**

**Poul Lysholt Hansen**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i Skt. Pauls Gade 42 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Skt. Pauls Gade 42 ApS for regnskabsåret 01.07.2023 - 30.06.2024 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.

Silkeborg, den 16.12.2024

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

## **Tonny Hummelgaard Knudsen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne28661

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb og salg af fast ejendom og ejendomsudvikling og hermed beslægtet virksomhed.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendommen til dagsværdi. Den anvendte model er nærmere beskrevet under anvendt regnskabspraksis. Målingen er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn, og en ændring i afkastkravet på +/- 0,5 procentpoint vil medføre en negativ/positiv værdiregulering på henholdsvis 6,8 mio.kr. og 5,9 mio.kr.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse for 2023/24

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.828.087</b>	<b>1.799.856</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		179.838	171.957
Andre finansielle indtægter		314	660
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(302.070)	(311.004)
Andre finansielle omkostninger		(1.118.163)	(583.642)
<b>Resultat før skat</b>		<b>588.006</b>	<b>1.077.827</b>
Skat af årets resultat	1	402.644	(237.122)
<b>Årets resultat</b>		<b>990.650</b>	<b>840.705</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		990.650	840.705
<b>Resultatdisponering</b>		<b>990.650</b>	<b>840.705</b>

# Balance pr. 30.06.2024

## Aktiver

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Investeringsejendomme		48.000.000	48.000.000
<b>Materielle aktiver</b>	2	<b>48.000.000</b>	<b>48.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>48.000.000</b>	<b>48.000.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	43
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	7.932.854
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>7.932.897</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>162.722</b>	<b>525.623</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>162.722</b>	<b>8.458.520</b>
<b>Aktiver</b>		<b>48.162.722</b>	<b>56.458.520</b>

**Passiver**

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		15.270.720	14.280.070
<b>Egenkapital</b>		<b>15.395.720</b>	<b>14.405.070</b>
Udskudt skat		1.160.000	1.160.139
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.160.000</b>	<b>1.160.139</b>
Gæld til realkreditinstitutter		24.768.586	24.768.586
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>24.768.586</b>	<b>24.768.586</b>
Deposita		513.735	500.535
Modtagne forudbetalinger fra kunder		179.145	166.845
Leverandører af varer og tjenesteydelser		36.000	37.238
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.109.536	15.017.602
Skyldige sambeskatningsbidrag		0	402.505
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>6.838.416</b>	<b>16.124.725</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>31.607.002</b>	<b>40.893.311</b>
<b>Passiver</b>		<b>48.162.722</b>	<b>56.458.520</b>
Personaleforhold	4		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

# Egenkapitalopgørelse for 2023/24

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	14.280.070	14.405.070
Årets resultat	0	990.650	990.650
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>15.270.720</b>	<b>15.395.720</b>

# Noter

## 1 Skat af årets resultat

	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Aktuel skat	0	237.122
Ændring af udskudt skat	(139)	0
Regulering vedrørende tidligere år	(402.505)	0
	<b>(402.644)</b>	<b>237.122</b>

## 2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	38.031.538
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>38.031.538</b>
Opskrivninger primo	9.968.462
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>9.968.462</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>48.000.000</b>

## 3 Langfristede forpligtelser

	Forfald efter 12 måneder 2023/24 kr.	Restgæld efter 5 år 2023/24 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	24.768.586	24.768.586
	<b>24.768.586</b>	<b>24.768.586</b>

## 4 Personaleforhold

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

## 5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

## 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi på 48.000.000 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 nettohusleje. Nettohuslejen opgøres som bruttohuslejen fratrukket omkostninger vedrørende lejemålet og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Udlejningsindtægter vedrørende fast ejendom periodiseres i forhold til lejeperioden.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder**

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, 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 ejendommenes 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, og med udgangspunkt i et afkastkrav på ca. 3,8% som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra ejendommen, der er en forholdsvis nyopført beboelsesudlejningsejendom i Aarhus. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der forventes at afspejle 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 ejendommenes 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.

#### **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. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

#### **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 nominel værdi.

#### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

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

#### **Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.