

Sankt Peders Gade 5 ApS

Charles Lindberghs Vej 7, 9430 Vadum
9430 Vadum

CVR-nr. 38 12 03 44

Årsrapport for 2022

(6. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 12. juni 2023

Charlotte Lykke Terp
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Sankt Peders Gade 5 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løgstør, den 12. juni 2023

Direktion

Charlotte Lykke Terp
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Sankt Peders Gade 5 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Sankt Peders Gade 5 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden 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.

Løgstør, den 12. juni 2023

Danrevi Løgstør v/Jens H. Hedegaard
Godkendt revisionsvirksomhed
CVR-nr. 42 74 64 52

Jens H. Hedegaard
Registreret revisor
MNE-nr. mne545

Selskabsoplysninger

Selskabet

Sankt Peders Gade 5 ApS
Charles Lindberghs Vej 7, 9430 Vadum
9430 Vadum

CVR-nr.: 38 12 03 44

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Hjemsted: Aalborg

Direktion

Charlotte Lykke Terp, direktør

Revisor

Danrevi Løgstør v/Jens H. Hedegaard
Godkendt revisionsvirksomhed
Østerbrogade 19
9670 Løgstør

Pengeinstitut

Nordjyske Bank
Torvet 4
9400 Nørresundby

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive udlejningsvirksomhed og anden efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 245.393, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 1.755.252.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sankt Peders Gade 5 ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt regnskabsvejledningen for mindre virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 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 nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen 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

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsjendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabsloven § 38.

Investeringsjendomme består af beboelsesejendomme beliggende centralt i Nørresundby.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et "normaliseret" driftsresultat og andend ved sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model (niveau 3 i dagsværdihierarkiet).

Afkastkravet er fastsat af ledelsen, og den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Selskabet værdiansætter investeringsejendomme til dagsværdi. Den anvendte forretningsfaktor udgør 4,75%.

Følsomhedsanalyse

For at illustrere følsomheden og effekten ved ændringer i forrentningsfaktorerne på selskabets investeringsejendomme i 2022, er i nedenstående matrix vist værdi af ejendomme og resultat før skat ved ændringer på +/- 0,25 %

tkr.	-0,25%	Anvendt	0,25%
Værdi af ejendomme	12.100	11.500	10.900
Egenkapital	2.223	1.755	1.287
Resultat før skat	907	307	(293)

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Egenkapital

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 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.

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.

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

	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		457.875	557.221
Personaleomkostninger		-6.664	-100.860
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		451.211	456.361
Finansielle omkostninger		-144.229	-89.874
Resultat før skat		306.982	366.487
Skat af årets resultat		-61.589	-81.322
Årets resultat		245.393	285.165
Foreslået udbytte		600.000	0
Overført resultat		-354.607	285.165
		245.393	285.165

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		<u>11.500.000</u>	<u>11.500.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>11.500.000</u>	<u>11.500.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>11.500.000</u>	<u>11.500.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		562.223	0
Andre tilgodehavender		<u>617</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>562.840</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>562.840</u>	<u>0</u>
Aktiver i alt		<u><u>12.062.840</u></u>	<u><u>11.500.000</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		1.105.252	2.959.859
Foreslået udbytte for regnskabsåret		600.000	-1.500.000
Egenkapital		<u>1.755.252</u>	<u>1.509.859</u>
Hensættelse til udskudt skat		758.242	828.250
Hensatte forpligtelser i alt		<u>758.242</u>	<u>828.250</u>
Gæld til realkreditinstitutter		9.041.509	8.219.253
Deposita		149.200	188.803
Langfristede gældsforpligtelser	1	<u>9.190.709</u>	<u>8.408.056</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1	0	290.400
Banker		290.639	418.318
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	35.456
Skyldigt sambeskatningsbidrag		67.657	0
Anden gæld		341	9.661
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>358.637</u>	<u>753.835</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>9.549.346</u>	<u>9.161.891</u>
Passiver i alt		<u>12.062.840</u>	<u>11.500.000</u>

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	1.459.859	0	1.509.859
Årets resultat	0	-354.607	600.000	245.393
Egenkapital 31. december 2022	50.000	1.105.252	600.000	1.755.252

Noter

1 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	8.219.253	9.041.509	0	9.041.509
Deposita	188.803	149.200	0	149.200
	8.408.056	9.190.709	0	9.190.709

2 Eventualforpligtelser

Ingen

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantbreve for i alt tkr. 10.685. i ovenstående grunde og bygninger, til sikkerhed for bankgæld.

De regnskabsmæssige værdier af de pantsatte ejendomme udgør t.kr. 11.500. pr. 31.12.22.