

**SCT. MIKKELSGADE INVEST APS**  
**TÅRNFALKEVEJ 17, 2650 HVIDOVRE**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
 selskabets ordinære generalforsamling,  
 den 13. juni 2018

---

Anders Kristensen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Sct. Mikkelsgade Invest ApS Tårnfalkevej 17 2650 Hvidovre
	CVR-nr.: 29 78 64 37
	Stiftet: 31. oktober 2006
	Hjemsted: Hvidovre
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Keld Ole Borch, Formand Rune Kronstad Jens Elkjær Borch
<b>Direktion</b>	Anders Kristensen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Sct. Mikkelsgade Invest 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 31. maj 2018

Direktion:

---

Anders Kristensen

Bestyrelse:

---

Keld Ole Borch  
Formand

---

Rune Kronstad

---

Jens Elkjær Borch

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejerne i Sct. Mikkelsgade Invest ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Sct. Mikkelsgade Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Herning, den 31. maj 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Steen Pedersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne23302

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret investeret i en større ejendom og jordareal ved Ølsemagle. Det er planen at anvende ejendommen til udlejning mv. samt udvikle en del af jordarealet til senere salg.

Selskabet er omfattet af selskabslovens regler om kapitaltab. Det er ledelsens forvetning, at kapitalen etableres via tilskud fra selskabets ejer, Brunstad Kristne Menighed i Hvidovre, eller via fremtidige overskud.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### Forventninger til fremtiden

Selskabets ejer, Brunstad Kristne Menighed i Hvidovre, har givet tilsagn om understøttelse af selskabet. Ledelsen har således sikret sig, at der er tilstrækkelig likviditet til dækning af selskabets drift i 2018.

Der skal indfries 17,5 mio. kr. på kassekreditten den 1. oktober 2018 i Ringkjøbing Landbobank. Ledelsen forventer, at der optages et realkredtilån til indfrielse af beløbet.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	<b>Note</b>	<b>2017 kr.</b>	<b>2016 kr.</b>
<b>BRUTTOTAB.....</b>		<b>-18.559</b>	<b>179.327</b>
Finansielle omkostninger.....	2	-144.032	-379.359
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>-162.591</b>	<b>-200.032</b>
Skat af årets resultat.....		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>-162.591</b>	<b>-200.032</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-162.591	-200.032
<b>I ALT.....</b>		<b>-162.591</b>	<b>-200.032</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme.....		18.913.870	0
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>18.913.870</b>	<b>0</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>18.913.870</b>	<b>0</b>
Periodeafgrænsningsposter.....		11.516	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>11.516</b>	<b>0</b>
Likvide beholdninger.....		28.569	437.767
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>40.085</b>	<b>437.767</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>18.953.955</b>	<b>437.767</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført resultat.....		-161.228	-199.211
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>-36.228</b>	<b>-74.211</b>
Kassekredit erhverv.....		413.180	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>413.180</b>	<b>0</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	17.500.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.000.000	476.751
Anden gæld.....		77.003	35.227
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>18.577.003</b>	<b>511.978</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>18.990.183</b>	<b>511.978</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>18.953.955</b>	<b>437.767</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Oplysning om kapitaltab	7		

## NOTER

	2017 kr.	2016 kr.	Note	
<b>Personaleomkostninger</b>			1	
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2016: 1)				
<b>Finansielle omkostninger</b>			2	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	144.032	379.359		
	<b>144.032</b>	<b>379.359</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			3	
		Investeringsejen- domme		
Tilgang.....		18.913.870		
Kostpris 31. december 2017.....		<b>18.913.870</b>		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....		<b>18.913.870</b>		
<b>Egenkapital</b>			4	
	Anpartskapital	Overført resultat	I alt	
Egenkapital 1. januar 2017.....	125.000	-199.211	-74.211	
Kapitalforhøjelse.....		200.574	200.574	
Forslag til årets resultatdisponering.....		-162.591	-162.591	
<b>Egenkapital 31. december 2017.....</b>	<b>125.000</b>	<b>-161.228</b>	<b>-36.228</b>	
Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.				
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			5	
	1/1 2017 gæld i alt	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Kassekredit erhverv.....	0	17.913.180	17.500.000	0
	<b>0</b>	<b>17.913.180</b>	<b>17.500.000</b>	<b>0</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				6
Til sikkerhed for mellemværende med banken, 17.913 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr 31. december 2017 udgør 18.914 tkr.				

**NOTER****Note****Oplysning om kapitaltab****7**

Selskabet er omfattet af selskabslovens regler om kapitaltab. Det er ledelsens forvetning, at kapitalen reableres via tilskud fra selskabets ejer, Brunstad Kristne Menighed i Hvidovre, eller via fremtidige overskud.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Sct. Mikkelsgade Invest ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

### Andre eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder 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. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Da selskabet er ejet af almennyttig forening, er selskabet ikke skattepligtig. Der er således ikke afsat aktuel skat eller udskudt skat i årsrapporten.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsjendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

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

### Skyldig skat og udskudt skat

Da selskabet er ejet af almennyttig forening, er selskabet ikke skattepligtig. Der er således ikke afsat aktuel skat eller udskudt skat i årsrapporten.

### Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.