

SCT. PAULI INVEST ApS

Møllebækken 15
8600 Silkeborg

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

25/05/2016

Michael Rasmussen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	14
----------------------------	----

Noter	15
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

SCT. PAULI INVEST ApS

Møllebækken 15

8600 Silkeborg

Telefonnummer: 21467930

CVR-nr: 30202457

Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

Revisor

Revisto Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Sandøvej 1

8700 Horsens

DK Danmark

CVR-nr: 35465979

P-enhed: 1019976161

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 for Sct. Pauli Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 11/05/2016

Direktion

Michael Skovbo Rasmussen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i SCT. PAULI INVEST ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for SCT. PAULI INVEST ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note 3. Det fremgår heraf, at der er usikkerhed forbundet med måling af selskabets ejendom.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Horsens, 11/05/2016

Jesper Sand
Statsautoriseret revisor
Revisto Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR: 35465979

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at eje udlejningsejendomme i Tyskland

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ledelse anser årets resultat for utilfredsstillende.

Selskabets ejendom er værdiansat iht. reglerne om indregning af aktiver til dagsværdi. Henset til de senere års uro på ejendomsmarkedet vil der som følge heraf eksistere en generelle usikkerhed vedrørende målingen af selskabets ejendomsportefølje. Det vurderes dog at nettorealiseringsværdien af selskabets ejendom vil ligge på niveau med den indarbejdede dagsværdi.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentligt indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis

Den anvendte regnskabspraksis er udover ovennævnte uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Årsrapporten aflægges i euro. Hovedparten af selskabets transaktioner foretages i euro hvorfor årsrapporten aflægges i selskabets funktionelle valuta.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Funktionel valuta og præsentationsvaluta

Poster i årsrapporten, måles i den valuta, der benyttes i det primære økonomiske miljø, hvor virksomheden opererer (funktionel valuta). Den funktionelle valuta for selskabet er Euro.

Resultatopgørelse

Finansielle poster

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 realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme optages til dagsværdi iht. årsregnskabslovens § 38. Som følge heraf reguleres såvel gældsforpligtelser som ejendomme løbende til dagsværdi.

Den årlige værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen, opskrivningen indgår som reserve på egenkapitalen og reduceres og forøges i overensstemmelse med de årlige værdiudsving. Eventuel skat hensættes under egenkapitalen såfremt det må skønnes at der vil blive realiseret skat ved salg.

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af foretagne opskrivninger og fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Driftsmidler og inventar	7 år	0%

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.300 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter.

Varebeholdninger

Beholdninger af ejendomme måles til kostpris. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 30 %, idet selskabet er skattepligtig til Tyskland.

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, således at forskellen mellem provenuet 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 EUR	2014 EUR
Bruttoresultat		-41.025	1.430
Personaleomkostninger	1	0	-7.075
Resultat af ordinær primær drift		-41.025	-5.645
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	29.000
Andre finansielle indtægter		29.894	27.585
Øvrige finansielle omkostninger	2	-33.355	-33.826
Ordinært resultat før skat		-44.486	17.114
Årets resultat		-44.486	17.114
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-44.486	17.114
I alt		-44.486	17.114

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 EUR	2014 EUR
Grunde og bygninger		495.000	495.000
Materielle anlægsaktiver i alt	3	495.000	495.000
Anlægsaktiver i alt		495.000	495.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser			0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		586.908	616.757
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		0	1.280
Periodeafgrænsningsposter		0	893
Tilgodehavender i alt		586.908	618.930
Likvide beholdninger		3.130	5.948
Omsætningsaktiver i alt		590.038	624.878
Aktiver i alt		1.085.038	1.119.878

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 EUR	2014 EUR
Registreret kapital mv.		16.773	16.773
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver			0
Overført resultat		-227.554	-183.068
Egenkapital i alt		-210.781	-166.295
Ansvarlig lånekapital		957.371	938.600
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	957.371	938.600
Gæld til banker		330.612	335.945
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		7.836	8.394
Deposita		0	3.234
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		338.448	347.573
Gældsforpligtelser i alt		1.295.819	1.286.173
Passiver i alt		1.085.038	1.119.878

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Registreret kapital mv. EUR	Overført resultat EUR	I alt EUR
Egenkapital, primo	16.773	-183.068	-166.295
Årets resultat		-44.486	-44.486
Egenkapital, ultimo	16.773	-227.554	-210.781

Noter

1. Personaleomkostninger

	2015 kr.	2014 kr.
Løn og gager	0	-4.027
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	0	-3.048
	<u>0</u>	<u>-7.075</u>

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2015 kr.	2014 kr.
Renter tilknyttede virksomheder	-18.771	-18.570
Øvrige renteomkostninger	-14.584	-15.256
	<u>-33.355</u>	<u>-33.826</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger Euro
Kostpris primo	<u>379.573</u>
Opskrivning til dagsværdi pr. 1/1-2015	115.427
Årets opskrivning	0
Kostpris ultimo	<u>495.000</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>495.000</u>

Selskabets ejendom er værdiansat iht. reglerne om indregning af aktiver til dagsværdi. Henset til de senere års uro på ejendomsmarkedet vil der som følge heraf eksistere en generelle usikkerhed vedrørende målingen af selskabets ejendomsportefølje. Det vurderes dog at nettorealisationseværdien af selskabets ejendom vil ligge på niveau med den indarbejdede dagsværdi.

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo EUR	Afdrag næste år EUR	Langfristet andel EUR	Restgæld efter 5 år EUR
Ansvarlig lånekapital	957.371	0	957.371	957.371
	957.371	0	957.371	957.371

Af langfristede gældsforpligtelser forfalder den samlede langfristede gæld til betaling efter 5 år.

Ansvarlig lånekapital med undtagelse af rente står tilbage for øvrige kreditorer i Sct. Pauli Invest ApS, renten beregnes som mindsterenten med tillæg af 1%.

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, er der stillet sikkerhed i form af pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t. euro 495