

# **SCT. PAULI INVEST KIEL 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

<b>Virksomheden</b>	SCT. PAULI INVEST KIEL ApS Møllebækken 15 8600 Silkeborg  Telefonnummer: 21467930  CVR-nr: 30924940 Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015
<b>Revisor</b>	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 Kiel 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 KIEL ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for SCT. PAULI INVEST KIEL 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 2. Det fremgår heraf, at der er usikkerhed forbundet med målingen af selskabets ejendomsportefølje.

## **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 tilfredsstillende. Der forventes et resultat på samme niveau for det kommende år.

Selskabets ejendomme 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. Dog vurderes det at nettorealiseringsværdien af selskabets ejendomme vil ligge på niveau med den indarbejdede dagsværdi.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

Efter regnskabsårets afslutning er to ejendomme ud af selskabets ejendomsbeholdning på 3 ejendomme solgt. Dette har ikke forårsaget tab for selskabet. 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. Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til foregående periode.

## Anvendt regnskabspraksis

Den anvendte regnskabspraksis er 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

### Bruttoresultat

Posten bruttoresultat omfatter leje, driftsomkostninger på ejendomme samt administrations-omkostninger m.v.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved



finansiel 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 af driftsmidler baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Driftsmidler	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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

### 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 acontoskatter.

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 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.

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
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>119.943</b>	<b>137.788</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>119.943</b>	<b>137.788</b>
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme .....		-34.000	100.000
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....		-24.144	-25.755
Andre finansielle omkostninger .....		-35.149	-41.992
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>26.650</b>	<b>-67.750</b>
Skat af årets resultat .....	1	17.433	0
<b>Årets resultat</b> .....		<b>44.083</b>	<b>38.639</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		0	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode .....		0	0
Overført resultat .....		44.083	38.639
<b>I alt</b> .....		<b>44.083</b>	<b>38.639</b>

# Balance 31. december 2015

## Aktiver

	Note	2015 EUR	2014 EUR
Grunde og bygninger .....		1.834.000	1.868.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>1.834.000</b>	<b>1.868.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>1.834.000</b>	<b>1.868.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		9.623	8.015
Periodeafgrænsningsposter .....		3.463	3.463
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>13.086</b>	<b>11.478</b>
Likvide beholdninger .....		10.931	10.779
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>24.017</b>	<b>22.257</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>1.858.017</b>	<b>1.890.257</b>

# Balance 31. december 2015

## Passiver

	Note	2015 EUR	2014 EUR
Registreret kapital mv. ....		16.775	16.775
Andre reserver .....			0
Overført resultat .....		291.729	247.646
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>308.504</b>	<b>264.421</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		41.039	58.472
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>41.039</b>	<b>58.472</b>
Gæld til banker .....		1.017.622	1.022.948
Gæld til tilknyttede virksomheder .....		455.665	507.204
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		11.190	10.320
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>1.484.477</b>	<b>1.540.472</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		18.000	18.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		5.997	8.892
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>23.997</b>	<b>26.892</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.508.474</b>	<b>1.567.364</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>1.858.017</b>	<b>1.890.257</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen</b>	<b>I alt</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Egenkapital, primo .....	16.775	247.646	0	264.421
Betalt udbytte .....	0	0	0	0
Årets resultat .....		44.083	0	44.083
Egenkapital, ultimo .....	16.775	291.729	0	308.504

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2015 kr.	2014 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	1.837	0
Regulering vedrørende tidligere år	15.596	0
	<u>17.433</u>	<u>0</u>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger Euro
Kostpris primo	1.625.024
Opskrivning til dagsværdi pr. 1/1-2013	242.976
Op- nedskrivning i året	-34.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>1.834.000</u></b>
Af- og nedskrivning primo	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>1.834.000</u></b>

Selskabets ejendomme 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. Dog vurderes det at nettorealiseringsværdien af selskabets ejendomme vil ligge på niveau med den indarbejdede dagsværdi.

## 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo EUR	Afdrag næste år EUR	Langfristet andel EUR	Restgæld efter 5 år EUR
Pengeinstitutter	1.035.622	18.000	1.017.948	935.000
Gæld tilknyttede virksomheder	455.665	0	455.665	455.665
	<u>1.491.287</u>	<u>18.000</u>	<u>1.473.287</u>	<u>1.390.665</u>

#### **4. Oplysning om eventualforpligtelser**

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

#### **5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, t.euro 1.035, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.euro 1.834.