

## **Sct. Laurentii Vej ApS**

Algade 31  
9000 Aalborg  
CVR-nr. 31185823

## **Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 14.06.2017

### **Dirigent**

---

Navn: Lars Beltoft Ørbæk

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Sct. Laurentii Vej ApS  
Algade 31  
9000 Aalborg

CVR-nr.: 31185823  
Hjemsted: Aalborg  
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### Direktion

Henrik Bach Nielsen  
Lars Beltoft Ørbæk

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Gøteborgvej 18  
9200 Aalborg SV

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Sct. Laurentii Vej ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 14.06.2017

### Direktion

Henrik Bach Nielsen

Lars Beltoft Ørbæk

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Sct. Laurentii Vej ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Sct. Laurentii Vej ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis 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 for 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til oplysningerne i note 1, hvoraf det fremgår, at selskabets fortsatte drift er betinget af, at ejerkredsen fortsat vil understøtte selskabet med den fornødne likviditet.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

## Den uafhængige revisors erklæringer

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

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover 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.

Aalborg, den 14.06.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Lars Birner Sørensen  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er investeringer i fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabsåret 2016 udviser et tab på 1.100 t.kr. primært som følge af dagsværdiregulering af ejendom. Den negative egenkapital på 4.125 t.kr. er finansieret af selskabets ejere.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		339.076	339.725
Andre eksterne omkostninger		(107.888)	(98.873)
<b>Driftsresultat</b>		<b>231.188</b>	<b>240.852</b>
Andre finansielle omkostninger		(266.652)	(272.925)
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>(35.464)</b>	<b>(32.073)</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(1.000.000)	0
<b>Resultat før skat</b>		<b>(1.035.464)</b>	<b>(32.073)</b>
Skat af årets resultat		(74.760)	74.760
<b>Årets resultat</b>		<b>(1.110.224)</b>	<b>42.687</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(1.110.224)	42.687
		<b>(1.110.224)</b>	<b>42.687</b>



**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		6.800.000	7.800.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>6.800.000</b>	<b>7.800.000</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b>6.800.000</b>	 <b>7.800.000</b>
 Udskudt skat		 0	 74.760
Andre tilgodehavender		1.652	32.151
Periodeafgrænsningsposter		4.780	4.613
<b>Tilgodehavender</b>		<b>6.432</b>	<b>111.524</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b>6.432</b>	 <b>111.524</b>
 <b>Aktiver</b>		 <b>6.806.432</b>	 <b>7.911.524</b>

## Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		(4.249.885)	(3.139.661)
<b>Egenkapital</b>		<b>(4.124.885)</b>	<b>(3.014.661)</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.011.411	5.129.615
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3</b>	<b>5.011.411</b>	<b>5.129.615</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	119.422	119.241
Bankgæld		2.012.363	2.034.413
Anden gæld	4	3.788.121	3.642.916
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.919.906</b>	<b>5.796.570</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>10.931.317</b>	<b>10.926.185</b>
<b>Passiver</b>		<b>6.806.432</b>	<b>7.911.524</b>
Going concern	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitalopgørelse for 2016

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	(3.139.661)	(3.014.661)
Årets resultat	0	(1.110.224)	(1.110.224)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>(4.249.885)</b>	<b>(4.124.885)</b>

## Noter

### 1. Going concern

Der pågår forhandlinger med selskabets kreditforeningsforbindelse om forbedrede lånevilkår med henblik på at gøre selskabets drift mere rentabel og der arbejdes derudover på at forbedre ejendommens lejeindtægter. Ledelsen har forudsat, at der kan skabes en bedre drift i det kommende år, og har derfor aflagt årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift, men der er en væsentlig usikkerhed herom, som kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften.

	<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	<u>8.868.934</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>8.868.934</u></b>
Opskrivninger primo	<u>(1.068.934)</u>
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>(1.068.934)</u></b>
Årets dagsværdireguleringer	<u>(1.000.000)</u>
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b><u>(1.000.000)</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>6.800.000</u></b>

Selskabets investeringsejendom består af seks ejerlejligheder til privat brug samt til erhverv. Ejendommen er beliggende i Skagen midtby.

Investeringsejendommen er jf. beskrivelse af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Afkastkravet for ejendommen udgør 4,73 % pr. 31.12.2016 ud fra en normaliseret lejeindtægt. Der har i året været betydelig tomgang i udlejningen.

En forøgelse af afkastkravet med 0,25 %-point vil reducere dagsværdien med 388 t.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2016 kr.</b>
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	119.422	119.241	5.011.411
	<b>119.422</b>	<b>119.241</b>	<b>5.011.411</b>

	<b>2016 kr.</b>	<b>2015 kr.</b>
<b>4. Anden gæld</b>		
Moms og afgifter	19.371	25.181
Andre skyldige omkostninger	3.768.750	3.617.735
	<b>3.788.121</b>	<b>3.642.916</b>

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Mellemværende med pengeinstitut er sikret ved ejerpantebrev på nom. 1.820 t.kr. i investeringsejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 6.800 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

### Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Gæld tilknyttet investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev gæld tilknyttet investeringsejendomme målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser amortiseres gæld tilknyttet investeringsejendomme med udgangspunkt i dagsværdien pr. 31.12.2015 uden tilpasning af sammenligningstallene.

Bortset fra ovennævnte område er årsrapporten 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

#### Nettoomsætning

Selskabets nettoomsætning repræsenterer årets huslejeindtægter fra Investeringsejendomme.

Indtægter måles til dagsværdien af det modtagne eller tilgodehavende vederlag. Nettoomsætning opgøres eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter alle driftsomkostninger vedrørende ejendomme, herunder løbende vedligeholdelsesomkostninger samt omkostninger til administration, tab af debitorer mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende 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 ejendommens 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 som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler 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 ejendommens 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.

#### 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.

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.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

### **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 nominal værdi.