

Sct. Laurentii Vej ApS

Gøteborgvej 18
9200 Aalborg SV
CVR-nr. 31185823

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 13.06.2019

Dirigent

Navn: Henrik Bach Nielsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Sct. Laurentii Vej ApS
Gøteborgvej 18
9200 Aalborg SV

CVR-nr.: 31185823
Hjemsted: Aalborg
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Direktion

Henrik Bach Nielsen
Lars Beltoft Ørbæk

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Østre Havnepromenade 26, 4. sal
9000 Aalborg

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 13.06.2019

Direktion

Henrik Bach Nielsen

Lars Beltoft Ørbæk

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Sct. Laurentii Vej ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Sct. Laurentii Vej ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi gør opmærksom på note 1 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at ledelsen arbejder på at gøre selskabets drift mere rentabel og på at forbedre ejendommens lejeindtægter. Selskabets fortsatte drift er betinget af, at det ovennævnte forhold lykkedes. Ledelsen har ved regnskabsaflæggelsen forudsat, at deres arbejde lykkedes og at driften herved forbedres. På baggrund af dette forhold har ledelsen besluttet, at aflægge årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift. Som anført i note 1 forekommer der væsentlig usikkerhed vedrørende den fortsatte drift. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi gør opmærksom på oplysningerne i note 4, hvoraf det fremgår, at der forekommer væsentlig usikkerhed vedrørende værdiansættelsen af investeringsejendomme.

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.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

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 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 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.

Aalborg, den 13.06.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lars Birner Sørensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne11671

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat forbedres i forhold til 2017 som følge af at ejendomsværdien ikke er reguleret i året. Årets driftsresultat ligger på niveau med sidste år.

Regnskabsåret 2017 udviser et tab på 130 t.kr. Egenkapitalen udgør pr. 31.12.2018 -4.789 t.kr.

Der arbejdes på at gøre selskabets drift mere rentabel og på at forbedre ejendommens lejeindtægter. Ledelsen har forudsat, at der kan skabes en bedre drift i det kommende år, og her derfor aflagt årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift. Det skal tillige bemærkes, at der er væsentlig usikkerhed omkring den fortsatte drift i selskabet.

Selskabets ledelse er opmærksom på bestemmelserne i selskabslovgivningen vedrørende kapitaltab.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Der er konstateret væsentlig usikkerhed vedrørende værdiansættelse af investeringsejendommen i selskabet. Usikkerheden er yderligere beskrevet i note 4.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		56.299	31.696
Andre finansielle omkostninger	3	(185.952)	(265.685)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		(129.653)	(233.989)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	(300.000)
Årets resultat		(129.653)	(533.989)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(129.653)	(533.989)
		(129.653)	(533.989)

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		6.500.000	6.500.000
Materielle anlægsaktiver	4	6.500.000	6.500.000
 Anlægsaktiver		 6.500.000	 6.500.000
 Andre tilgodehavender		9.976	29.795
Periodeafgrænsningsposter		4.780	4.780
Tilgodehavender		14.756	34.575
 Omsætningsaktiver		 14.756	 34.575
 Aktiver		 6.514.756	 6.534.575

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		<u>(4.913.527)</u>	<u>(4.783.874)</u>
Egenkapital		<u>(4.788.527)</u>	<u>(4.658.874)</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>4.522.568</u>	<u>4.847.446</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>4.522.568</u>	<u>4.847.446</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	243.262	162.124
Bankgæld		1.810.732	1.986.279
Deposita		21.134	38.769
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	0
Anden gæld		<u>4.695.587</u>	<u>4.158.831</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>6.780.715</u>	<u>6.346.003</u>
Gældsforpligtelser		<u>11.303.283</u>	<u>11.193.449</u>
Passiver		<u>6.514.756</u>	<u>6.534.575</u>
Going concern	1		
Personaleomkostninger	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitaloppgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	(4.783.874)	(4.658.874)
Årets resultat	0	(129.653)	(129.653)
Egenkapital ultimo	125.000	(4.913.527)	(4.788.527)

Noter

1. Going concern

Der arbejdes på at gøre selskabets drift mere rentabel og på at forbedre ejendommens lejeindtægter. Ledelsen her forudsat, at der kan skabes en bedre drift i det kommende år, og her 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.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
2. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	68.735	116.130
Renteomkostninger i øvrigt	<u>117.217</u>	<u>149.555</u>
	<u>185.952</u>	<u>265.685</u>

	<u>Investe- rings- ejendomme kr.</u>
4. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	<u>8.868.934</u>
Kostpris ultimo	<u>8.868.934</u>
Dagsværdireguleringer primo	<u>(2.368.934)</u>
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>(2.368.934)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>6.500.000</u>

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

49% af ejendommen udgør erhvervsmæssigt lejemål.

Investeringsejendommen er jf. beskrivelse af anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi.

Afkastkravet for ejendommen udgør 7,46% pr. 31.12.2018 ud fra normaliseret lejeindtægt. Der har i året været betydelig tomgang i udlejningen.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 408 t.kr.

Noter

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

Vi skal tillige gøre opmærksom på, at udfordringer på ejendomsmarkedet i Skagen besværliggør en konkret værdiansættelse af ejendommene. Efterspørgslen på ejendomsmarkedet i Skagen er meget svingende, hvorfor en vurdering af dagsværdien vil være forbundet med væsentlig usikkerhed.

	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til				
realkreditinstitutter	243.262	162.124	4.522.568	3.554.669
	243.262	162.124	4.522.568	3.554.669

6. 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 6.500 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Selskabets nettoomsætning repræsenterer årets huslejeindtægter fra investeringsejendomme.

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

Andre eksterne omkostninger

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

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelseskostninger.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

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 nominel værdi.