



## Sct. Laurentii Vej ApS

Grænsevej 1 B  
9000 Aalborg  
CVR-nr. 31185823

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
26.06.2023

---

**Henrik Bach Nielsen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022	7
Balance pr. 31.12.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2022	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Sct. Laurentii Vej ApS

Grænsevej 1 B

9000 Aalborg

CVR-nr.: 31185823

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## Direktion

Lars Beltoft Ørbæk, direktør

Henrik Bach Nielsen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 26.06.2023

## Direktion

**Lars Beltoft Ørbæk**  
direktør

**Henrik Bach Nielsen**  
direktør

# 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 01.01.2022 - 31.12.2022, 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. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 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.

### 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 26.06.2023

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Lars Birner Sørensen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne11671

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

# Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>254.804</b>	<b>273.511</b>
Andre finansielle indtægter		0	4.513.662
Andre finansielle omkostninger		(136.222)	(261.558)
<b>Resultat før skat</b>		<b>118.582</b>	<b>4.525.615</b>
Skat af årets resultat		(25.254)	0
<b>Årets resultat</b>		<b>93.328</b>	<b>4.525.615</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		93.328	4.525.615
<b>Resultatdisponering</b>		<b>93.328</b>	<b>4.525.615</b>



# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsjendomme		7.200.000	7.200.000
<b>Materielle aktiver</b>	1	<b>7.200.000</b>	<b>7.200.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>7.200.000</b>	<b>7.200.000</b>
Andre tilgodehavender		4.555	30.670
Periodeafgrænsningsposter		5.586	5.305
<b>Tilgodehavender</b>		<b>10.141</b>	<b>35.975</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>10.141</b>	<b>35.975</b>
<b>Aktiver</b>		<b>7.210.141</b>	<b>7.235.975</b>

**Passiver**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		93.328	0
<b>Egenkapital</b>		<b>218.328</b>	<b>125.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.613.978	3.798.622
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>3.613.978</b>	<b>3.798.622</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	2	183.712	241.178
Bankgæld		2.093.737	2.048.315
Deposita		81.000	81.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.000	10.000
Skyldig skat		25.254	0
Anden gæld	3	964.132	931.860
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.377.835</b>	<b>3.312.353</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>6.991.813</b>	<b>7.110.975</b>
<b>Passiver</b>		<b>7.210.141</b>	<b>7.235.975</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

# Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	0	125.000
Årets resultat	0	93.328	93.328
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>93.328</b>	<b>218.328</b>

# Noter

## 1 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	8.868.934
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>8.868.934</b>
Dagsværdireguleringer primo	(1.668.934)
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>(1.668.934)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>7.200.000</b>

Investeringsejendomme er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Selskabets investeringsejendomme består af lejemål til beboelse og erhverv. Selskabets investeringsejendomme er beliggende i Skagen.

Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 4,35 %.

En afvigelse på afkastkravet med i gennemsnit +/- 0,50%-point vil medføre en ændring i dagsværdien på hhv. -743 t.kr. og +936 t.kr., og en ændring i egenkapitalen på hhv. -579 t.kr. og +730 t.kr.

Selskabets investeringsejendomme har været udlejet i hele regnskabsåret, som følger markedstandarden for lignende ejendomme, hvormed budgetteres der ikke med tomgang i forudsætninger for normliseret drift grundet ejendommens beliggenhed.

Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastlæggelse af ejendommens dagsværdi.

## 2 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	183.712	241.178	3.613.978	2.807.069
	<b>183.712</b>	<b>241.178</b>	<b>3.613.978</b>	<b>2.807.069</b>

## 3 Anden gæld (kortfristet)

	2022 kr.	2021 kr.
Moms og afgifter	28.113	30.297
Anden gæld i øvrigt	936.019	901.563
	<b>964.132</b>	<b>931.860</b>

Anden gæld i øvrigt udgørende 928 t.kr. vedrører gæld til anpartshavernes øvrige selskaber

#### **4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 1.820 t.kr. i investeringsejendommen. Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme, nom. 3.161 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 7.200 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 eksklusivt 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.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af gældseftergivelse.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, 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 ejendommenes 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.

### **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.

### **Skyldig og tilgodehavende skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.