



Sct. Laurentii Vej ApS

Bavnehøj Allé 36
2450 København SV
CVR-nr. 31185823

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
03.07.2020

Henrik Bach Nielsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Sct. Laurentii Vej ApS

Bavnehøj Allé 36

2450 København SV

CVR-nr.: 31185823

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Direktion

Lars Beltoft Ørbæk

Henrik Bach Nielsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 03.07.2020

Direktion

Lars Beltoft Ørbæk

Henrik Bach Nielsen

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 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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 årsregnskabet

Vi gør opmærksom på note 3, 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.

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 03.07.2020

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.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et positivt resultat på 883 t.kr. imod et tab på 130 t.kr. i 2018.

Årets resultat er i høj grad påvirket af dagsværdiregulering af investeringsejendom.

Egenkapitalen pr. 31.12.2019 udgør -3.905 t.kr.

Der arbejdes med 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 har derfor aflagt årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift. Det skal tillige bemærkes, at der er væsentlig usikkerhed omkring den fortsatte drift i selskabet.

Ledelsen er bekendt med selskabslovens bestemmelser omkring kapitaltab. Det er ledelsens forventning, at selskabskapitalen kan reetableres igennem fortsat drift.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Der er konstateret væsentlig usikkerhed vedrørende værdiansættelsen af investeringsejendommen i selskabet. Usikkerheden er yderligere beskrevet i note 3.

Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		77.300	56.299
Andre finansielle omkostninger	2	(194.084)	(185.952)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		(116.784)	(129.653)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.000.000	0
Årets resultat		883.216	(129.653)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		883.216	(129.653)
Resultatdisponering		883.216	(129.653)

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsjendomme		7.500.000	6.500.000
Materielle aktiver	3	7.500.000	6.500.000
Anlægsaktiver		7.500.000	6.500.000
Andre tilgodehavender		13.997	9.976
Periodeafgrænsningsposter		9.954	4.780
Tilgodehavender		23.951	14.756
Omsætningsaktiver		23.951	14.756
Aktiver		7.523.951	6.514.756

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		(4.030.311)	(4.913.527)
Egenkapital		(3.905.311)	(4.788.527)
Gæld til realkreditinstitutter		4.283.233	4.522.566
Langfristede gældsforpligtelser	4	4.283.233	4.522.566
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	241.298	243.262
Bankgæld		1.994.305	1.810.732
Deposita		21.302	21.134
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.619	10.000
Anden gæld	5	4.865.505	4.695.589
Kortfristede gældsforpligtelser		7.146.029	6.780.717
Gældsforpligtelser		11.429.262	11.303.283
Passiver		7.523.951	6.514.756
Going concern	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	(4.913.527)	(4.788.527)
Årets resultat	0	883.216	883.216
Egenkapital ultimo	125.000	(4.030.311)	(3.905.311)

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.

2 Andre finansielle omkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	78.561	68.735
Renteomkostninger i øvrigt	115.523	117.217
	194.084	185.952

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	8.868.934
Kostpris ultimo	8.868.934
Dagsværdireguleringer primo	(2.368.934)
Årets dagsværdireguleringer	1.000.000
Dagsværdireguleringer ultimo	(1.368.934)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.500.000

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

49% af ejendommen udgør erhvervsmæssigt lejemål.

Investeringsejendomme er jf. beskrivelse af anvendt regnskabsparisis målt til dagsværdi.

Afkastkravet for ejendomme udgør 3,91% pr. 31.12.2019 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 850 t.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern 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.

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	241.298	243.262	4.283.233	3.313.640
	241.298	243.262	4.283.233	3.313.640

5 Anden gæld

	2019 kr.	2018 kr.
Moms og afgifter	13.142	1.643
Anden gæld i øvrigt	4.852.363	4.693.946
	4.865.505	4.695.589

Anden gæld i øvrigt udgørende 4.852 t.kr. vedrører gæld til anpartshavernes øvrige selskaber

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 6.000 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 omkostninger

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

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.