



Tlf.: 96 34 73 00
aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 20 22 26 70

SCT. LAURENTII VEJ 77 OG 79, SKAGEN APS

INDKILDEVEJ 6B, 1., 9210 AALBORG SØ

ÅRSRAPPORT

2014/15

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 24. september 2015

Carsten Enggaard

CVR-NR. 30 48 88 30

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. maj 2014 - 30. april 2015	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Sct. Laurentii Vej 77 og 79, Skagen ApS Indkildevej 6B, 1. 9210 Aalborg SØ
	CVR-nr.: 30 48 88 30 Stiftet: 29. marts 2007 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. maj 2014 - 30. april 2015
Direktion	Carsten Enggaard
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Danske Bank Prinsensgade 15 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. maj 2014 - 30. april 2015 for Sct. Laurentii Vej 77 og 79, Skagen ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2014 - 30. april 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 11. juni 2015

Direktion

Carsten Enggaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Sct. Laurentii Vej 77 og 79, Skagen ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Sct. Laurentii Vej 77 og 79, Skagen ApS for regnskabsåret 1. maj 2014 - 30. april 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 revisionshandlinger 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. 30. april 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2014 - 30. april 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Aalborg, den 11. juni 2015

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Torben Gyde Jensen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendommen Sct. Laurentii Vej 77 og 79, 9990 Skagen.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne henvises hertil.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Sct. Laurentii Vej 77 og 79, Skagen ApS for 2014/15 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 immaterielle og 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.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. MAJ - 30. APRIL

	Note	2014/15 kr.	2013/14 kr.
BRUTTOTAB.....		-34.478	232.027
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	-364.138
Dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejendomme.....		26.462	-2.854
DRIFTSRESULTAT.....		-8.016	-134.965
Andre finansielle indtægter.....	1	236.968	3.347
Andre finansielle omkostninger.....		-6.304	-20.775
RESULTAT FØR SKAT.....		222.648	-152.393
Skat af årets resultat.....	2	-50.100	38.888
ÅRETS RESULTAT.....		172.548	-113.505
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		172.548	-113.505
I ALT.....		172.548	-113.505

BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme.....		0	7.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	0	7.000.000
ANLÆGSAKTIVER.....		0	7.000.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		5.471.074	181.055
Andre tilgodehavender.....		3.250	0
Periodeafgrænsningsposter.....		0	5.389
Tilgodehavender.....		5.474.324	186.444
Likvider.....		5.919	133.362
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		5.480.243	319.806
AKTIVER.....		5.480.243	7.319.806
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		5.224.841	5.052.293
EGENKAPITAL.....	4	5.349.841	5.177.293
Hensættelse til udskudt skat.....		0	38.688
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		0	38.688
Prioritetsgæld, Nykredit.....		0	1.845.819
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	0	1.845.819
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	0	128.817
Selskabsskat.....		104.152	0
Anden gæld.....		26.250	129.189
Kortfristede gældsforpligtelser.....		130.402	258.006
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		130.402	2.103.825
PASSIVER.....		5.480.243	7.319.806
Eventualposter mv.	6		

NOTER

	2014/15 kr.	2013/14 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			
Tilknyttede virksomheder.....	233.209	3.347	1
Finansielle indtægter i øvrigt.....	3.759	0	
	236.968	3.347	
Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	104.152	0	2
Regulering af udskudt skat.....	-54.052	-38.888	
	50.100	-38.888	
Materielle anlægsaktiver			
		Grunde og bygninger	3
Kostpris 1. maj 2014.....		7.664.138	
Afgang.....		-7.664.138	
Kostpris 30. april 2015.....		0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. maj 2014.....		-664.138	
Årets værdireguleringer.....		664.138	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. april 2015.....		0	
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2015.....		0	
Egenkapital			
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. maj 2014.....	125.000	5.052.293	5.177.293
Forslag til årets resultatdisponering.....		172.548	172.548
Egenkapital 30. april 2015.....	125.000	5.224.841	5.349.841
Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.			
Langfristede gældsforpligtelser			
	1/5 2014 gæld i alt	30/4 2015 gæld i alt	Afdrag næste år
Prioritetsgæld, Nykredit.....	1.948.173	0	0
	1.948.173	0	0
			Restgæld efter 5 år
			0
			0

NOTER**Note****Eventualposter mv.****6***Hæftelse i sambeskatningen*

Selskabet hæfter solidarisk med modervirksomheden C.E. Ejendomsinvest, Aalborg A/S og søstervirksomhederne Indkildevej 2C ApS og Ejendomsselskabet Kristinevej 2 ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for selskab C.E. Ejendomsinvest, Aalborg A/S, der er administrationsselskab for sambeskatningen.