

SCT. PAULI INVEST KIEL ApS

Årsrapport

1. januar 2014 - 31. december 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

18/06/2015

Michael Rasmussen

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden SCT. PAULI INVEST KIEL ApS
Vestre Ringvej 9
8600 Silkeborg

CVR-nr: 30924940
Regnskabsår: 01/01/2014 - 31/12/2014

Revisor Revisto Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Sandøvej 1
8700 Horsens
DK Danmark

CVR-nr: 35465979
P-enhed: 1019976161

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2014 for Sct. Pauli Invest Kiel ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 17/06/2015

Direktion

Michael Skovbo Rasmussen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i SCT. PAULI INVEST KIEL ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for SCT. PAULI INVEST KIEL ApS for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014, 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 handlinger 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. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note 1. Det fremgår heraf, at der er usikkerhed forbundet med målingen af selskabets ejendomsportefølje.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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.

Horsens, 17/06/2015

Jesper Sand
Statsautoriseret revisor
Revisto Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at eje udlejningsejendomme i Tyskland

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ledelse anser årets resultat for tilfredsstillende. Der forventes et resultat på samme niveau for det kommende år.

Selskabets ejendomme er værdiansat iht. reglerne om indregning af aktiver til dagsværdi. Henset til de senere års uro på ejendomsmarkedet vil der som følge heraf eksistere en generelle usikkerhed vedrørende målingen af selskabets ejendomsportefølje. Dog vurderes det at nettorealiseringsværdien af selskabets ejendomme vil ligge på niveau med den indarbejdede dagsværdi.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentligt indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Årsrapporten aflægges i euro. Hovedparten af selskabets transaktioner foretages i euro hvorfor årsrapporten aflægges i selskabets funktionelle valuta.

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 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.

Funktionel valuta og præsentationsvaluta

Poster i årsrapporten, måles i den valuta, der benyttes i det primære økonomiske miljø, hvor virksomheden opererer (funktionel valuta). Den funktionelle valuta for selskabet er Euro.

Resultatopgørelse

Bruttoresultat

Posten bruttoresultat omfatter leje, driftsomkostninger på ejendomme samt administrations-omkostninger m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og

transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

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.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme optages til dagsværdi iht. årsregnskabslovens § 38. Som følge heraf reguleres såvel gældsforpligtelser som ejendomme løbende til dagsværdi.

"Den årlige værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen, opskrivningen indgår som reserve på egenkapitalen og reduceres og forøges i overensstemmelse med de årlige værdiudsving. Eventuel skat hensættes under egenkapitalen såfremt det må skønnes at der vil blive realiseret skat ved salg.

"

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af foretagne opskrivninger og fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger af driftsmidler baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Driftsmidler	7 år	0%

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.300 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

Tilgodehavender

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

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter

alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 30 %, idet selskabet er skattepligtig til Tyskland.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Omregning af fremmed valuta

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelse 1. jan 2014 - 31. dec 2014

	Note	2014 EUR	2013 EUR
Bruttoresultat		137.788	111.390
Resultat af ordinær primær drift		137.788	111.390
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		100.000	0
Øvrige finansielle omkostninger		-67.750	-72.751
Ordinært resultat før skat		170.038	38.639
Ekstraordinært resultat før skat		170.038	38.639
Skat af årets resultat		-25.043	0
Årets resultat		144.995	38.639
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		144.995	38.639
I alt		144.995	38.639

Balance 31. december 2014

Aktiver

	Note	2014 EUR	2013 EUR
Grunde og bygninger		1.868.000	1.768.000
Materielle anlægsaktiver i alt	1	1.868.000	1.768.000
Anlægsaktiver i alt		1.868.000	1.768.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		8.015	1.825
Andre tilgodehavender		0	36
Periodeafgrænsningsposter		3.463	1.605
Tilgodehavender i alt		11.478	3.466
Likvide beholdninger		10.779	6.438
Omsætningsaktiver i alt		22.257	9.904
Aktiver i alt		1.890.257	1.777.904

Balance 31. december 2014

Passiver

	Note	2014 EUR	2013 EUR
Registreret kapital mv.		16.775	16.775
Andre reserver		0	100.287
Overført resultat		247.646	2.364
Egenkapital i alt	2	264.421	119.426
Hensættelse til udskudt skat		58.472	33.429
Hensatte forpligtelser i alt		58.472	33.429
Gæld til banker		1.022.948	1.041.120
Gæld til tilknyttede virksomheder		507.204	507.477
Anden gæld		10.320	23.677
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	1.540.472	1.572.274
Gæld til realkreditinstitutter		18.000	17.000
Anden gæld		8.892	21.775
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		26.892	52.775
Gældsforpligtelser i alt		1.567.364	1.625.049
Passiver i alt		1.890.257	1.777.904

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger Euro
Kostpris primo	1.625.024
Opskrivning til dagsværdi pr. 1/1-2013	142.976
Op- nedskrivning i året	100.000
Kostpris ultimo	1.868.000
Af- og nedskrivning primo	0
Af- og nedskrivning ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.868.000

Selskabets ejendomme er værdiansat iht. reglerne om indregning af aktiver til dagsværdi. Henset til de senere års uro på ejendomsmarkedet vil der som følge heraf eksistere en generelle usikkerhed vedrørende målingen af selskabets ejendomsportefølje. Dog vurderes det at nettorealisationsevnen af selskabets ejendomme vil ligge på niveau med den indarbejdede dagsværdi.

2. Egenkapital i alt

	Pr. 1/1-2014	Ompræsentering	Overført resultat	Ialt pr. 31/12 2014
	Euro.		Euro.	Euro.
Selskabskapital	16.775	0	0	16.775
Reserve for dagsværdi af investeringsaktiver	100.287	-100.287	0	0
Årets resultat	2.364	100.287	144.995	245.282
Egenkapital ultimo	119.426	0	144.995	264.421

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo EUR	Afdrag næste år EUR	Langfristet andel EUR	Restgæld efter 5 år EUR
Pengeinstitutter	1.040.948	18.000	1.022.948	940.948
Gæld tilknyttede virksomheder	507.204	0	507.204	507.204
	1.548.152	18.000	1.530.152	1.448.152

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelser udgør et større beløb.

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, t.euro 1.022, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2014 udgør t.euro 1.868.