

Ejendommen Schacksgade 12 A/S

CVR-nummer 35 37 92 07

Årsrapport 2013/14

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. februar 2015

Ulrik Regaard Larsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring	4
Regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter til årsrapporten	11

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendommen Schacksgade 12 A/S c/o Ulrik Regaard Larsen Stenvænget 16 2640 Hedehusene Hjemstedskommune: Høje Taastrup
Bestyrelse	Lars Boe Lembcke Ulrik Regaard Larsen Kirsten Seidenfaden
Direktion	Ulrik Regaard Larsen
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Bank	Ringkjøbing Landbobank Torvet 1 6950 Ringkjøbing
Stiftelsesdato	18. juni 2013
Regnskabsår	1. oktober - 30. september
Første regnskabsår	18. juni 2013 - 30. september 2014

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet er at investere i og udleje fast ejendom samt aktiviteter i tilknytning hertil.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultat vurderes ikke som tilfredsstillende og har ikke været i overensstemmelse med forventningerne til regnskabsåret.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 18. juni 2013 - 30. september 2014 for Ejendommen Schacksgade 12 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 18. juni 2013 - 30. september 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedehusene, den / 2015

Direktion

Ulrik Regaard Larsen

Bestyrelse

Lars Boe Lembcke

Ulrik Regaard Larsen

Kirsten Seidenfaden

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ejendommen Schacksgade 12 A/S:

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendommen Schacksgade 12 A/S for regnskabsåret 18. juni 2013 – 30. september 2014. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisoreres etiske regler samt 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 18. juni 2013 - 30. september 2014 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Helsingør, den / 2015
Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s
Kongevejen 3, 3000 Helsingør

Jesper Fenger Smidt
statsautoriseret revisor

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendommen Schacksgade 12 A/S for 2013/14 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

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.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter forfaldne huslejeindtægter.

Regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, transaktioner i fremmed valuta og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med 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 baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	20 – 40	år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 – 8	år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Tab og gevinst indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsudgifter.

Tilgodehavender

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

Regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

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

Skyldig skat og udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 18. juli 2013 - 30. september 2014

<u>Note</u>		<u>2013/14</u>
	Nettoomsætning	763.035
	Ejendomsomkostninger	392.179
	Andre eksterne omkostninger	442.547
	Bruttofortjeneste	-71.692
4+5	Afskrivninger	44.340
	Resultat af primær drift	-116.032
1	Finansielle indtægter	458
2	Finansielle omkostninger	465.196
	Resultat før skat	-580.770
3	Skat af årets resultat	0
	Årets resultat	-580.770
	Resultatdisponering:	
	Udbytte	0
	Overført til overført resultat	-580.770
	Disponeret	-580.770

Balance 30. september 2014

Aktiver

<u>Note</u>		<u>2014</u>
4	Grunde og bygninger	9.713.811
5	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	35.000
	Materielle anlægsaktiver	<u>9.748.811</u>
	Anlægsaktiver	<u>9.748.811</u>
	Andre tilgodehavender	8.022
	Periodeafgrænsningsposter	8.333
	Tilgodehavender	<u>16.356</u>
	Likvide beholdninger	<u>201.723</u>
	Omsætningsaktiver	<u>218.078</u>
	Aktiver i alt	<u>9.966.889</u>

Balance 30. september 2014

Passiver

<u>Note</u>		<u>2014</u>
	Selskabskapital	500.000
	Overført resultat	-580.770
	Foreslået udbytte	0
6	Egenkapital	<u>-80.770</u>
7	Gæld til realkreditinstitutter	<u>7.282.585</u>
	Langfristet gæld	<u>7.282.585</u>
7	Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	255.420
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	463
	Anden gæld	2.509.192
	Kortfristet gæld	<u>2.765.074</u>
	Gæld	<u>10.047.660</u>
	Passiver i alt	<u>9.966.889</u>
8	Nærtstående parter og ejerforhold	
9	Fortsat drift	

Noter til årsrapporten

	<u>2013/14</u>
1	Finansielle indtægter
	Renteindtægter i øvrigt
	458
	<u>458</u>
2	Finansielle omkostninger
	Renteomkostninger i øvrigt
	465.196
	<u>465.196</u>
3	Skat af årets resultat
	Aktuel skat af årets resultat
	0
	Forøgelse af hensættelse til udskudt skat
	0
	Skat vedrørende tidligere år
	0
	<u>0</u>
4	Materielle anlægsaktiver
	Grunde og bygninger
	<u>0</u>
	Anskaffelsessum 18. juni 2013
	0
	Årets tilgang
	9.758.151
	Årets afgang
	0
	<u>9.758.151</u>
	Anskaffelsessum 30. september 2014
	9.758.151
	Afskrivninger 18. juni 2013
	0
	Årets afskrivninger
	44.340
	Tilbageførte afskrivninger på årets afgang
	0
	<u>44.340</u>
	Afskrivninger 30. september 2014
	44.340
	Regnskabsmæssig værdi 30. september 2014
	<u>9.713.811</u>
	Offentlig ejendomsvurdering 1. oktober 2013
	<u>10.500.000</u>

Noter til årsrapporten

8 Nærtstående parter og ejerforhold

Følgende aktionærer er noteret i selskabets ejerfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

LBL Invest ApS, Skovshovedvej 25A, 2920 Charlottenlund
Kirsten Seidenfaden, Overg. Neden Vandet 33 st., 1414 København K

9 Fortsat drift

For regnskabsårene 2014/15 og 2015/16 forventes positive driftsresultater og ledelsen forventer, at kapitalen kan reetableres ved egen indtjening.