

---

# ***Sankt Kjelds Plads 12 ApS***

## **Årsrapport for 2012**

---

CVR-nr. 28 87 06 39

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling  
den 11/6 2013

Helle Reedtz-Thott  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsrapporten 9

Regnskabspraksis 12

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for Sankt Kjelds Plads 12 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2012.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gavnø, den 11. juni 2013

### **Direktion**

Otto baron Reedtz-Thott

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Sankt Kjelds Plads 12 ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Sankt Kjelds Plads 12 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Næstved, den 11. juni 2013

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Preben Majdahl Nielsen

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Sankt Kjelds Plads 12 ApS  
Gavnø 2  
4700 Næstved

CVR-nr.: 28 87 06 39  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Næstved

**Direktion**

Otto baron Reedtz-Thott

**Revision**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Toldbuen 1  
4700 Næstved

## **Beretning**

Årsrapporten for Sankt Kjelds Plads 12 ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet er drift og udlejning af investeringsejendommen Sankt Kjelds Plads 12.

### **Udvikling i året**

Selskabets resultatopgørelse for 2012 udviser et overskud på DKK 2.950.329, og selskabets balance pr. 31. december 2012 udviser en egenkapital på DKK 4.893.376.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2012 DKK	2011 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>4.430.249</b>	<b>1.041.006</b>
Finansielle indtægter	2	115.839	66.024
Finansielle omkostninger	3	<u>-612.259</u>	<u>-621.557</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.933.829</b>	<b>485.473</b>
Skat af årets resultat	4	<u>-983.500</u>	<u>-120.962</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>2.950.329</u></b>	<b><u>364.511</u></b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>2.950.329</u>	<u>364.511</u>
		<b><u>2.950.329</u></b>	<b><u>364.511</u></b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Investeringsejendomme		26.619.383	22.686.868
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>26.619.383</b>	<b>22.686.868</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>26.619.383</b>	<b>22.686.868</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.817	2.959
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	1.401.263
Andre tilgodehavender		44.632	40.245
<b>Tilgodehavender</b>		<b>48.449</b>	<b>1.444.467</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>48.449</b>	<b>1.444.467</b>
<b>Aktiver</b>		<b>26.667.832</b>	<b>24.131.335</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		4.768.376	1.818.046
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>4.893.376</b>	<b>1.943.046</b>
Hensættelse til udskudt skat	7	1.458.000	481.500
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.458.000</b>	<b>481.500</b>
Gæld til realkreditinstitutter		17.156.430	17.100.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>8</b>	<b>17.156.430</b>	<b>17.100.000</b>
Kreditinstitutter		1.009.521	1.000.152
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.629	3.377
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.714.606	3.179.362
Selskabsskat		7.000	7.025
Anden gæld		423.270	416.873
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.160.026</b>	<b>4.606.789</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>20.316.456</b>	<b>21.706.789</b>
<b>Passiver</b>		<b>26.667.832</b>	<b>24.131.335</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		

# Noter til årsrapporten

	<u>2012</u> DKK	<u>2011</u> DKK
<b>1 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser</b>		
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	3.614.591	0
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	<u>-56.430</u>	<u>0</u>
	<b><u>3.558.161</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	115.839	66.019
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>5</u>
	<b><u>115.839</u></b>	<b><u>66.024</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	221.820	175.498
Andre finansielle omkostninger	<u>390.439</u>	<u>446.059</u>
	<b><u>612.259</u></b>	<b><u>621.557</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	7.000	462
Årets udskudte skat	<u>976.500</u>	<u>120.500</u>
	<b><u>983.500</u></b>	<b><u>120.962</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	22.686.868
Tilgang i årets løb	317.924
	<u>23.004.792</u>
Værdireguleringer 1. januar	0
Årets værdireguleringer	3.614.591
	<u>3.614.591</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>26.619.383</u></b>

### 6 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	1.818.047	1.943.047
Årets resultat	0	2.950.329	2.950.329
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>4.768.376</u></b>	<b><u>4.893.376</u></b>

Selskabskapitalen består af 1.250 anparter à nominelt DKK 100. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

## Noter til årsrapporten

	2012	2011
	DKK	DKK
<b>7 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	1.506.400	515.800
Låneomkostninger	-34.300	-34.300
Kursregulering, gæld til realkreditinstitutter	-14.100	0
	<b>1.458.000</b>	<b>481.500</b>

Udskudt skat er afsat med 25% svarende til den aktuelle skattesats.

## 8 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	15.877.000	16.693.000
Mellem 1 og 5 år	1.279.430	407.000
Langfristet del	17.156.430	17.100.000
Inden for 1 år	0	0
	<b>17.156.430</b>	<b>17.100.000</b>

## 9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	26.619.383	22.686.868
-----------------------------------------------------	------------	------------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 7.300, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af	26.619.383	22.686.868
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------	------------

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Sankt Kjelds Plads 12 ApS for 2012 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2012 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til salg og kontorhold mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

# Regnskabspraksis

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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 selskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort 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.

## **Regnskabspraksis**

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.

### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld måles til kursværdi pr. statusdagen. Kursreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.