
Sankt Kjelds Plads 12 ApS

Årsrapport for 2013

CVR-nr. 28 87 06 39

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 30/5 2014

Otto baron Reedtz-Thott
Dirigent



pwc

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gavnø, den 30. maj 2014

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 2013, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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 30. maj 2014

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 2013 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 2013 udviser et underskud på DKK 2.861.367, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en egenkapital på DKK 2.032.009.

Selskabet har i regnskabsåret indfriet kautionsforpligtelse på DKK 2.100.000, der er udgiftsført, idet regreskrav vurderes uerholdeligt.

Usikkerhed ved indregning og måling

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Bruttotab		-2.909.607	4.430.249
Finansielle indtægter	2	0	115.839
Finansielle omkostninger	3	-384.930	-612.259
Resultat før skat		-3.294.537	3.933.829
Skat af årets resultat	4	433.170	-983.500
Årets resultat		-2.861.367	2.950.329

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-2.861.367	2.950.329
		-2.861.367	2.950.329

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Investeringsejendomme		24.946.405	26.619.383
Materielle anlægsaktiver	5	24.946.405	26.619.383
Anlægsaktiver		24.946.405	26.619.383
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		445.833	3.817
Andre tilgodehavender		56.299	44.632
Tilgodehavender		502.132	48.449
Omsætningsaktiver		502.132	48.449
Aktiver		25.448.537	26.667.832

Balance 31. december

Passiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.907.009	4.768.376
Egenkapital	6	2.032.009	4.893.376
Hensættelse til udskudt skat	7	987.000	1.458.000
Hensatte forpligtelser		987.000	1.458.000
Gæld til realkreditinstitutter		17.176.950	17.156.430
Langfristede gældsforpligtelser	8	17.176.950	17.156.430
Kreditinstitutter		2.999.255	1.009.521
Leverandører af varer og tjenesteydelser		40.606	5.629
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.433.572	1.714.606
Selskabsskat		37.830	7.000
Anden gæld		741.315	423.270
Kortfristede gældsforpligtelser		5.252.578	3.160.026
Gældsforpligtelser		22.429.528	20.316.456
Passiver		25.448.537	26.667.832
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		

Noter til årsrapporten

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	DKK	DKK
1 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	-1.672.978	3.614.591
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	<u>-20.520</u>	<u>-56.430</u>
	<u>-1.693.498</u>	<u>3.558.161</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>115.839</u>
	<u>0</u>	<u>115.839</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	61.592	221.820
Andre finansielle omkostninger	<u>323.338</u>	<u>390.439</u>
	<u>384.930</u>	<u>612.259</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	37.830	7.000
Årets udskudte skat	<u>-471.000</u>	<u>976.500</u>
	<u>-433.170</u>	<u>983.500</u>

Noter til årsrapporten

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	23.004.792
Kostpris 31. december	23.004.792
Værdireguleringer 1. januar	3.614.591
Årets værdireguleringer	-1.672.978
Værdireguleringer 31. december	1.941.613
Regnskabsmæssig værdi 31. december	24.946.405

6 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	4.768.376	4.893.376
Årets resultat	0	-2.861.367	-2.861.367
Egenkapital 31. december	125.000	1.907.009	2.032.009

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.

7 Hensættelse til udskudt skat

	2013 DKK	2012 DKK
Materielle anlægsaktiver	1.034.000	1.506.400
Låneomkostninger	-30.000	-34.300
Kursregulering, gæld til realkreditinstitutter	-17.000	-14.100
	987.000	1.458.000

Udskudt skat er afsat med den aktuelle skattesats.

Noter til årsrapporten

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:

	<u>2013</u> DKK	<u>2012</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	15.056.000	15.877.000
Mellem 1 og 5 år	2.120.950	1.279.430
Langfristet del	<u>17.176.950</u>	<u>17.156.430</u>
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>17.176.950</u>	<u>17.156.430</u>

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	26.619.383
---	------------	------------

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	26.619.383
---	------------	------------

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Sankt Kjelds Plads 12 ApS for 2013 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 2013 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme 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 investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme 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 nettorealiseringsværdi, 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.