

**Sct. Ols' Ejendomme ApS**

Randkløvevej 26  
3751 Østermarie  
CVR-nr. 32 26 95 59

**Årsrapport 2012**

4. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den        /

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

|  | side |
|--|------|
| <b>Påtegning</b>                                   |      |
| Ledelsespåtegning                                  | 1    |
| Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet | 2    |
| <br>   |      |
| <b>Ledelsesberetning</b>                           |      |
| Selskabsoplysninger                                | 3    |
| <br>   |      |
| <b>Årsregnskab</b>                                 |      |
| Regnskabspraksis                                   | 4    |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december         | 7    |
| Balance pr. 31. december                           | 8    |
| Noter  | 10   |

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Sct. Ols' Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012.

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 2012 samt af resultatet af selskabets aktivitet for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012.

Vi kan tillige oplyse, at ingen af selskabets aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforhold ud over de i årsrapporten anførte, og at der ikke påhviler selskabet eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Østermarie, den 7. maj 2013

### Direktionen

---

Tor Harstrup

---

Hanne Harstrup

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

### Til kapitalejerne i Sct. Ols' Ejendomme ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Sct. Ols' Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, 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 selskabets 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 selskabets 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktivitet for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Roskilde, den 7. maj 2013

Trekroner Revision A/S  
Statsautoriserede Revisorer

John Cubbin  
Registreret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Sct. Ols' Ejendomme ApS  
Randkløvevej 26  
3751 Østermarie

CVR-nr.: 32 26 95 59  
Stiftet: 23. juni 2009  
Hjemsted: Bornholm  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Direktion

Tor Harstrup  
Hanne Harstrup

### Revision

Trekroner Revision A/S  
Statsautoriserede Revisorer  
Universitetsparken 2  
4000 Roskilde

## Regnskabspraksis

Årsregnskabet for Sct. Ols' Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til 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 eller fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og nominelt beløb.

Ved indregning og måling må tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Nettoomsætningen

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger 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 vedrørende finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta og amortisering af realkreditlån.

## Regnskabspraksis - fortsat

### 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.

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, 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 en vurdering af aktivernes forventede brugstider og scrapværdier:

|   | Brugstid |
|---|----------|
| Ejendomme                               | 40 år    |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-5 år   |

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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Regnskabspraksis - fortsat

### 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

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.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen hos administrations-selskabet. Den aktuelle skatteforpligtelse beregnes som skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

### 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 skatteværdier, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, 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 juri-diske skatteenhed. Eventuelle udskudte skatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lov-givning 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 25%.

### 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 rest-gæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets under-liggende 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 1. januar - 31. december

| <u>Note</u>                            | <u>2012</u><br>kr.    | <u>2011</u><br>kr.    |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Nettoomsætning                         | 1.324.614             | 1.897.693             |
| Andre eksterne omkostninger            | <u>-292.102</u>       | <u>-288.768</u>       |
| <b>BRUTTORESULTAT</b>                  | <b>1.032.512</b>      | <b>1.608.925</b>      |
| 2 Afskrivninger                        | <u>-394.142</u>       | <u>-394.142</u>       |
| <b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b> | <b>638.370</b>        | <b>1.214.783</b>      |
| 3 Finansielle indtægter                | 25.478                | 48.654                |
| Finansielle omkostninger               | <u>-29.977</u>        | <u>-32.816</u>        |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b>               | <b>633.871</b>        | <b>1.230.621</b>      |
| 4 Skat af årets resultat               | <u>-168.128</u>       | <u>-305.929</u>       |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                  | <b><u>465.743</u></b> | <b><u>924.692</u></b> |

## Forslag til resultatdisponering

|                           |                       |                       |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Udbytte for regnskabsåret | 1.000.000             | 1.000.000             |
| Overført resultat         | <u>-534.257</u>       | <u>-75.308</u>        |
| <b>FORDELT</b>            | <b><u>465.743</u></b> | <b><u>924.692</u></b> |

## Balance pr. 31. december

### Aktiver

| <u>Note</u>                                 | <u>2012</u><br>kr.       | <u>2011</u><br>kr.       |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Grunde og bygninger                         | 14.100.398               | 14.481.140               |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar     | 315                      | 13.715                   |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>             | <b><u>14.100.713</u></b> | <b><u>14.494.855</u></b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER</b>                        | <b><u>14.100.713</u></b> | <b><u>14.494.855</u></b> |
| Tilgodehavende hos associerede virksomheder | 1.043.466                | 918.266                  |
| Andre tilgodehavender                       | 4.544                    | 139.287                  |
| <b>Tilgodehavender</b>                      | <b><u>1.048.010</u></b>  | <b><u>1.057.553</u></b>  |
| <b>Likvide beholdninger</b>                 | <b><u>19.349</u></b>     | <b><u>237.958</u></b>    |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>                    | <b><u>1.067.359</u></b>  | <b><u>1.295.511</u></b>  |
| <b>AKTIVER</b>                              | <b><u>15.168.072</u></b> | <b><u>15.790.366</u></b> |

## Balance pr. 31. december

### Passiver

| <u>Note</u>  | <u>2012</u><br>kr.       | <u>2011</u><br>kr.       |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Selskabskapital                                      | 125.000                  | 125.000                  |
| Overført resultat                                    | 11.156.597               | 11.690.856               |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret                  | <u>1.000.000</u>         | <u>1.000.000</u>         |
| <b>5 EGENKAPITAL</b>                                 | <b><u>12.281.597</u></b> | <b><u>12.815.856</u></b> |
| 6 Hensættelser til udskudt skat                      | <u>1.617.000</u>         | <u>1.574.000</u>         |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>                        | <b><u>1.617.000</u></b>  | <b><u>1.574.000</u></b>  |
| Prioritetsgæld                                       | <u>646.214</u>           | <u>719.952</u>           |
| <b>8 Langfristede gældsforpligtelser</b>             | <b><u>646.214</u></b>    | <b><u>719.952</u></b>    |
| 8 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 72.000                   | 71.400                   |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser             | 92.629                   | 107.147                  |
| 7 Selskabsskat                                       | 24.550                   | 67.929                   |
| Anden gæld   | <u>434.082</u>           | <u>434.082</u>           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>               | <b><u>623.261</u></b>    | <b><u>680.558</u></b>    |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>                            | <b><u>1.269.475</u></b>  | <b><u>1.400.510</u></b>  |
| <b>PASSIVER</b>                                      | <b><u>15.168.072</u></b> | <b><u>15.790.366</u></b> |
| 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              |                          |                          |

## Noter

### 1 Selskabets hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje og administrere ejendomme og driftsinventar samt udlejning heraf og anden i forbindelse hermed stående virksomhed

|  | 2012<br>kr.           | 2011<br>kr.           |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <b>2 Afskrivninger</b>                               |                       |                       |
| Bygninger  | 380.742               | 380.742               |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar              | <u>13.400</u>         | <u>13.400</u>         |
|  | <b><u>394.142</u></b> | <b><u>394.142</u></b> |
| <b>3 Finansielle indtægter</b>                       |                       |                       |
| Renter af mellemregning med associerede virksomheder | 25.200                | 0                     |
| Andre finansielle indtægter                          | <u>278</u>            | <u>48.654</u>         |
|  | <b><u>25.478</u></b>  | <b><u>48.654</u></b>  |
| <b>4 Skat af årets resultat</b>                      |                       |                       |
| Beregnet skat af årets resultat                      | 120.550               | 264.875               |
| Rentetillæg  | 4.578                 | -946                  |
| Regulering af udskudt skat                           | <u>43.000</u>         | <u>42.000</u>         |
|  | <b><u>168.128</u></b> | <b><u>305.929</u></b> |

## Noter

### 5 Egenkapital

|                                 | Selskabs-<br>kapital<br>kr. | Overført<br>resultat<br>kr. | Udbytte<br>kr.          |
|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-------------------------|
| Egenkapital, primo              | 125.000                     | 11.690.856                  | 1.000.000               |
| Udbetalt udbytte                | 0                           |                             | -1.000.000              |
| Forslag til resultatdisponering | 0                           | -534.257                    | 1.000.000               |
| <b>Egenkapital, ultimo</b>      | <b><u>125.000</u></b>       | <b><u>11.156.599</u></b>    | <b><u>1.000.000</u></b> |

Selskabskapitalen består af 125 anparter á nominelt kr. 1.000.

Kapitalen er ikke opdelt i særlige klasser.

Selskabskapitalen har været uændret siden stiftelsen.

### 6 Hensættelser til udskudt skat

|                                      | 31/12 2012<br>kr.       | 31/12 2011<br>kr.       |
|--------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Hensættelser til udskudt skat, primo | 1.574.000               | 1.532.000               |
| Udskudt skat af årets resultat       | 43.000                  | 42.000                  |
|                                      | <b><u>1.617.000</u></b> | <b><u>1.574.000</u></b> |

### 7 Selskabsskat

|   |                      |                      |
|---|----------------------|----------------------|
| Skyldig selskabsskat, primo                 | 67.929               | 2.075                |
| Rentetillæg                                 | 4.578                | -946                 |
| Betalt selskabsskat vedrørende sidste år    | -72.507              | -2.075               |
| Overført til administrationsselskab         | 0                    | 0                    |
| <b>Skyldig skat vedrørende tidligere år</b> | <b>0</b>             | <b>-946</b>          |
| Beregnet selskabsskat for indeværende år    | 120.550              | 264.875              |
| Betalt acontoskat for indeværende år        | -96.000              | -196.000             |
| <b>Skyldig selskabsskat</b>                 | <b><u>24.550</u></b> | <b><u>67.929</u></b> |

## Noter

### 8 Langfristede gældsforpligtelser

|                | Gæld i alt<br>ultimo<br>kr. | Langfristet<br>gæld ultimo<br>kr. | Afdrag<br>næste år<br>kr. | Restgæld<br>efter 5 år<br>kr. |
|----------------|-----------------------------|-----------------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| Prioritetsgæld | <u>718.214</u>              | <u>646.214</u>                    | <u>72.000</u>             | <u>286.214</u>                |
|                | <b><u>718.214</u></b>       | <b><u>646.214</u></b>             | <b><u>72.000</u></b>      | <b><u>286.214</u></b>         |

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld, t.kr. 718, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi den 31. december 2012 udgør t.kr. 1.350.