

Ejendommen Schacksgade 12 A/S

Hjemstedsadresse: Skovshovedvej 25A, 2920 Charlottenlund

CVR-nummer 35 37 92 07

Årsrapport 2017/18

Regnskabsperiode: 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. januar 2019

Kirsten Seidenfaden
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang	5
Regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter til årsregnskabet	13

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendommen Schacksgade 12 A/S Skovshovedvej 25A 2920 Charlottenlund Hjemstedskommune: Gentofte
Bestyrelse	Kirsten Seidenfaden (formand) Lars Boe Lembcke Mathias Seidenfaden Busck
Direktion	Lars Boe Lembcke
Bank	Ringkjøbing Landbobank Torvet 1 6950 Ringkjøbing
Stiftelsesdato	18. juni 2013
Regnskabsår	1. oktober - 30. september

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har været at investere i og udleje fast ejendom samt aktiviteter i tilknytning hertil.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2017 - 30. september 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 15. januar 2019

Direktion

Lars Boe Lembcke

Bestyrelse

Kirsten Seidenfaden

Lars Boe Lembcke

Mathias Seidenfaden Busck

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ejendommen Schacksgade 12 A/S:

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendommen Schacksgade 12 A/S for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet 'Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet'. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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 uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Helsingør, den 15. januar 2019

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Jesper Fenger Smidt
statsautoriseret revisor
mne31476

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendommen Schacksgade 12 A/S for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne fra regnskabsklasse C.

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 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 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter forfaldne husleje- og vaskeriindtægter.

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.

Regnskabspraksis

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 poster direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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 vurderinger af aktivernes forventet brugstider samt forventet scrapværdier:

Bygninger	20 - 40 år	Forventet scrapværdi	30 - 40%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 8 år	Forventet scrapværdi	0%

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Regnskabspraksis

Likvider

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

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

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen under "Skyldig selskabsskat" eller "Tilgodehavende selskabsskat".

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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

Note		2017/18	2016/17
	Nettoomsætning	739.368	684.569
	Ejendomsomkostninger	288.826	459.709
	Andre eksterne omkostninger	77.676	94.860
	Bruttofortjeneste	372.866	130.000
2+3	Afskrivninger	50.889	50.889
	Resultat af primær drift	321.977	79.111
1	Finansielle omkostninger	261.127	352.166
	Resultat før skat	60.850	-273.055
	Skat af årets resultat	0	0
	Årets resultat	60.850	-273.055
	Resultatdisponering:		
	Udbytte	0	0
	Overført til overført resultat	60.850	-273.055
	Disponeret	60.850	-273.055

Balance 30. september**Aktiver**

<u>Note</u>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
2	Grunde og bygninger	9.593.341	9.637.230
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7.000	14.000
	Materielle anlægsaktiver	9.600.341	9.651.230
	Anlægsaktiver	9.600.341	9.651.230
	Periodeafgrænsningsposter, aktiver	15.460	13.121
	Tilgodehavender	15.460	13.121
	Likvide beholdninger	197.426	144.948
	Omsætningsaktiver	212.886	158.069
	Aktiver i alt	9.813.227	9.809.299

Balance 30. september

Passiver

Note	2018	2017
Selskabskapital	500.000	500.000
Overført resultat	-678.671	-739.521
Foreslået udbytte	0	0
4 Egenkapital	-178.671	-239.521
5 Gæld til realkreditinstitutter	7.165.713	7.231.588
Langfristet gæld	7.165.713	7.231.588
5 Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	296.664	287.607
Leverandører af varer og tjenesteydelser	19.712	71.606
Anden gæld	2.509.809	2.458.019
Kortfristet gæld	2.826.185	2.817.232
Gæld i alt	9.991.898	10.048.820
Passiver i alt	9.813.227	9.809.299
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Nærtstående parter og ejerforhold		
8 Fortsat drift		

Noter til årsrapporten

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
1 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	261.127	352.166
	<u>261.127</u>	<u>352.166</u>
 2 Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og bygninger
Anskaffelsessum 1. oktober		9.822.087
Årets tilgang		0
Årets afgang		0
Anskaffelsessum 30. september		<u>9.822.087</u>
Afskrivninger 1. oktober		184.857
Årets afskrivninger		43.889
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang		0
Afskrivninger 30. september		<u>228.746</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september		<u>9.593.341</u>
Offentlig ejendomsvurdering 1. oktober 2015		<u>10.500.000</u>

Noter til årsrapporten

3 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Anskaffelsessum 1. oktober	35.000
Årets tilgang	0
Årets afgang	0
	<hr/>
Anskaffelsessum 30. september 2016	35.000
	<hr/>
Afskrivninger 1. oktober	21.000
Årets afskrivninger	7.000
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0
	<hr/>
Afskrivninger 30. september 2016	28.000
	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	7.000
	<hr/>

4 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte
Egenkapital 1. oktober	500.000	-739.521	0
Udbetalt udbytte	0	0	0
Årets resultat	0	60.850	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Egenkapital 30. september	500.000	-678.671	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>

5 Gæld til realkreditinstitutter

	2018	2017
Forfald efter 5 år	7.165.713	7.231.588
Forfald 1-5 år	237.333	231.991
Forfald inden 1 år	59.331	55.616
	<hr/>	<hr/>
	7.462.377	7.519.195
	<hr/>	<hr/>

Noter til årsrapporten

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditgæld på t.kr. 7.462 er der givet pant i grunde og bygninger til bogført værdi t.kr. 9.600.

7 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

8 Fortsat drift

For regnskabsårene 2018/19 og 2019/20 forventes positive driftsresultater og ledelsen forventer, at kapitalen kan reetableres ved egen indtjening.