

# Ejendommen Schacksgade 12 A/S

Hjemstedsadresse: Skovshovedvej 25A, 2920 Charlottenlund

CVR-nummer 35 37 92 07

Årsrapport 2016/17

Regnskabsperiode: 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. januar 2018

---

Kirsten Seidenfaden  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang	4
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter til årsregnskabet	12

## Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendommen Schacksgade 12 A/S Skovshovedvej 25A 2920 Charlottenlund  Hjemstedskommune: Gentofte
Bestyrelse	Kirsten Seidenfaden (formand) Lars Bo Lembcke Ulrik Regaard Larsen
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.

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2016 - 30. september 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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 2018

Direktion

Lars Boe Lembcke

Bestyrelse

Kirsten Seidenfaden

Lars Boe Lembcke

Ulrik Regaard Larsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

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 1. oktober 2016 - 30. september 2017. 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 revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorers 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.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæring

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 væsentligt 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 2018

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 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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	2016/17	2015/16
Nettoomsætning	684.569	693.710
Ejendomsomkostninger	459.709	208.364
Andre eksterne omkostninger	94.860	65.086
Bruttofortjeneste	130.000	420.260
2+3 Afskrivninger	50.889	50.889
Resultat af primær drift	79.111	369.371
1 Finansielle omkostninger	352.166	280.111
Resultat før skat	-273.055	89.260
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	-273.055	89.260
Resultatdisponering:		
Udbytte	0	0
Overført til overført resultat	-273.055	89.260
Disponeret	-273.055	89.260

## Balance 30. september

## Aktiver

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
2 Grunde og bygninger	9.637.230	9.681.119
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	14.000	21.000
Materielle anlægsaktiver	<u>9.651.230</u>	<u>9.702.119</u>
Anlægsaktiver	<u>9.651.230</u>	<u>9.702.119</u>
Andre tilgodehavender	0	21.750
Periodeafgrænsningsposter, aktiver	13.121	10.992
Tilgodehavender	<u>13.121</u>	<u>32.742</u>
Likvide beholdninger	<u>144.948</u>	<u>145.003</u>
Omsætningsaktiver	<u>158.069</u>	<u>177.745</u>
Aktiver i alt	<u>9.809.299</u>	<u>9.879.864</u>

## Balance 30. september

## Passiver

Note	2017	2016
Selskabskapital	500.000	500.000
Overført resultat	-739.521	-466.466
Foreslået udbytte	0	0
4 Egenkapital	-239.521	33.534
5 Gæld til realkreditinstitutter	7.231.588	7.212.279
Langfristet gæld	7.231.588	7.212.279
5 Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	287.607	270.251
Leverandører af varer og tjenesteydelser	71.606	30.889
Anden gæld	2.458.019	2.288.871
Periodeafgrænsningsposter, passiver	0	44.040
Kortfristet gæld	2.817.232	2.634.051
Gæld i alt	10.048.820	9.846.330
Passiver i alt	9.809.299	9.879.864
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Nærtstående parter og ejerforhold		
8 Fortsat drift		

## Noter til årsrapporten

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
1	Finansielle omkostninger	
	Renteomkostninger i øvrigt	
	352.166	280.111
	<u>352.166</u>	<u>280.111</u>
2	Materielle anlægsaktiver	
		Grunde og bygninger
		<u>9.822.087</u>
		Anskaffelsessum 1. oktober
		Årets tilgang
		0
		Årets afgang
		0
		<u>9.822.087</u>
		Anskaffelsessum 30. september
		Afskrivninger 1. oktober
		140.968
		Årets afskrivninger
		43.889
		Tilbageførte afskrivninger på årets afgang
		0
		<u>184.857</u>
		Afskrivninger 30. september
		Regnskabsmæssig værdi 30. september
		<u>9.637.230</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
	35.000
Anskaffelsessum 30. september 2016	35.000
Afskrivninger 1. oktober	14.000
Årets afskrivninger	7.000
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0
	21.000
Afskrivninger 30. september 2016	21.000
	14.000
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	14.000

### 4 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte
Egenkapital 1. oktober	500.000	-466.466	0
Udbetalt udbytte	0	0	0
Årets resultat	0	-273.055	0
	500.000	-739.521	0
Egenkapital 30. september	500.000	-739.521	0

2017

2016

### 5 Gæld til realkreditinstitutter

Forfald efter 5 år	7.231.588	7.212.279
Forfald 1-5 år	231.991	218.163
Forfald inden 1 år	55.616	52.088
	7.519.195	7.482.530

## Noter til årsrapporten

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditgæld på t.kr. 7.645 er der givet pant i grunde og bygninger til bogført værdi t.kr. 9.651.

### 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 2017/18 og 2018/19 forventes positive driftsresultater og ledelsen forventer, at kapitalen kan reetableres ved egen indtjening.