

# Ejendommen Schacksgade 12 A/S

Hjemstedsadresse: Stenvænget 16, 2640 Hedehusene

CVR-nummer 35 37 92 07

Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. november 2016

---

Ulrik Regaard Larsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang	4
Regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter til årsrapporten	11

## Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendommen Schacksgade 12 A/S c/o Ulrik Regaard Larsen Stenvænget 16 2640 Hedehusene  Hjemstedskommune: Høje Taastrup
Bestyrelse	Lars Bøe Lembcke Ulrik Regaard Larsen Kirsten Seidenfaden
Direktion	Ulrik Regaard Larsen
Bank	Ringkjøbing Landbobank Torvet 1 6950 Ringkjøbing
Stiftelsesdato	18. juni 2013
Regnskabsår	1. oktober - 30. september

## Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultat vurderes som tilfredsstillende og i overensstemmelse med forventningerne.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2015 - 30. september 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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.

Hedehusene, den 22. november 2016

Direktion

Ulrik Regaard Larsen

Bestyrelse

Lars Boe Lembcke

Ulrik Regaard Larsen

Kirsten Seidenfaden

## Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang

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 2015 - 30. september 2016. 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 revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisoreres 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Helsingør, den 22. november 2016

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

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

Jesper Fenger Smidt  
statsautoriseret revisor

## Regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendommen Schacksgade 12 A/S for 2015/16 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 af- og nedskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	20 – 40	år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 – 8	år

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 2015 - 30. september 2016

Note	2015/16	2014/15
Nettoomsætning	693.710	751.171
Ejendomsomkostninger	208.364	201.905
Andre eksterne omkostninger	65.086	64.574
Bruttofortjeneste	420.260	484.692
2+3 Afskrivninger	50.889	59.739
Resultat af primær drift	369.371	424.953
1 Finansielle omkostninger	280.111	399.909
Resultat før skat	89.260	25.044
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	89.260	25.044
Resultatdisponering:		
Udbytte	0	0
Overført til overført resultat	89.260	25.044
Disponeret	89.260	25.044

## Balance 30. september 2016

## Aktiver

<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
2	Grunde og bygninger	9.681.119	9.725.008
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	21.000	28.000
	Materielle anlægsaktiver	<u>9.702.119</u>	<u>9.753.008</u>
	Anlægsaktiver	<u>9.702.119</u>	<u>9.753.008</u>
	Andre tilgodehavender	21.750	0
	Periodeafgrænsningsposter, aktiver	<u>10.992</u>	<u>17.797</u>
	Tilgodehavender	<u>32.742</u>	<u>17.797</u>
	Likvide beholdninger	<u>145.003</u>	<u>99.938</u>
	Omsætningsaktiver	<u>177.745</u>	<u>117.735</u>
	Aktiver i alt	<u>9.879.864</u>	<u>9.870.743</u>

## Balance 30. september 2016

## Passiver

Note	2016	2015
Selskabskapital	500.000	500.000
Overført resultat	-466.466	-555.726
Foreslået udbytte	0	0
4 Egenkapital	33.534	-55.726
5 Gæld til realkreditinstitutter	7.212.279	7.311.754
Langfristet gæld	7.212.279	7.311.754
5 Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	270.251	258.080
Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.889	11.223
Anden gæld	2.288.871	2.345.412
Periodeafgrænsningsposter, passiver	44.040	0
Kortfristet gæld	2.634.051	2.614.715
Gæld i alt	9.846.330	9.926.469
Passiver i alt	9.879.864	9.870.743
6 Nærtstående parter og ejerforhold		
7 Fortsat drift		

## Noter til årsrapporten

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
1	Finansielle omkostninger	
	Renteomkostninger i øvrigt	280.111
	<u>280.111</u>	<u>399.909</u>
	<u>280.111</u>	<u>399.909</u>
2	Materielle anlægsaktiver	
		Grunde og bygninger
		<u>9.822.087</u>
		Anskaffelsessum 1. oktober 2015
		Årets tilgang
		0
		Årets afgang
		0
		<u>9.822.087</u>
		Anskaffelsessum 30. september 2016
		Afskrivninger 1. oktober 2015
		97.079
		Årets afskrivninger
		43.889
		Tilbageførte afskrivninger på årets afgang
		0
		<u>140.968</u>
		Afskrivninger 30. september 2016
		140.968
		<u>9.681.119</u>
		Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016
		10.500.000
		<u>10.500.000</u>
		Offentlig ejendomsvurdering 1. oktober 2015

## Noter til årsrapporten

### 3 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Anskaffelsessum 1. oktober 2015	35.000
Årets tilgang	0
Årets afgang	0
Anskaffelsessum 30. september 2016	35.000
Afskrivninger 1. oktober 2015	7.000
Årets afskrivninger	7.000
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0
Afskrivninger 30. september 2016	14.000
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	21.000

### 4 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte
Egenkapital 1. oktober 2015	500.000	-555.726	0
Udbetalt udbytte	0	0	0
Årets resultat	0	89.260	0
Egenkapital 30. september 2016	500.000	-466.466	0

2016

2015

### 5 Gæld til realkreditinstitutter

Forfald efter 5 år	7.212.279	7.311.754
Forfald 1-5 år	218.163	206.464
Forfald inden 1 år	52.088	51.616
	7.482.530	7.569.834

## Noter til årsrapporten

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditgæld på t.kr. 7.482 er der givet pant i grunde og bygninger til bogført værdi t.kr. 9.681.

### 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 2016/17 og 2017/18 forventes positive driftsresultater og ledelsen forventer, at kapitalen kan reetableres ved egen indtjening.