

Henrik Ladewig (Adm. direktør, CMA, HD(r))  
Allan Seiersen (Statsaut. revisor)  
Ulrik Dahl (Reg. revisor)  
Kasper Kjærsgaard (Reg. revisor)  
John Lauritsen (Statsaut. revisor)  
Ronni Jeppesen (Revisor, CMA, HD(r))

 **JS REVISION**  
GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB  
(CVR-nr. 37999687)

## Erhvervsstyrelsen

### Store Torv 12 ApS

Randkløvevej 46, 3751 Østermarie

CVR-nr. 37 17 99 81

#### Årsrapport for tiden 26/10 2015 - 31/12 2016

(1. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling

den <sup>10/3</sup> 2017.

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent  
Kristine Zeest Leth

Hjemstedskommune: Bornholms regionskommune

EGEGÅRDSVEJ 39 B  
2610 RØDOVRE  
WWW.JSREVISION.DK

DANSKE  
REVISORER  
FSK\*

TELEFON 36 41 48 00  
MAILBOX@JSREVISION.DK

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	2
Ledelsens årsberetning og påtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for tiden 26/10 2015 - 31/12 2016	10
Balance pr. 31/12 2016	11
Noter	13

## Selskabsoplysninger

### **Selskab**

Store Torv 12 ApS

Randkløvevej 46

3751 Østermarie

CVR-nr.: 37 17 99 81

Hjemstedskommune: Bornholms regionskommune

### **Direktion**

Jan Leth Christensen

### **Revision**

JS Revision, Godkendt Revisionsaktieselskab

## Ledelsens årsberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentlige aktivitet er at eje og udleje ejendommen beliggende på Store Torv 12 3700 Rønne.

### **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Den forløbne regnskabsperiode har givet et forventet resultat, og der henvises til årsrapporten.

## Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for Store Torv 12 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

København, den 10. februar 2017

**Direktion**

Jan Leth Christensen



## Den uafhængige revisors erklæringer

### **Til kapitalejeren i Store Torv 12 ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Store Torv 12 ApS for tiden 26/10 2015 - 31/12 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsperioden 26. oktober 2015 – 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes.

Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammen-  
sværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **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 revision 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 revisionen 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.


Rødovre, den 10. februar 2017

#### **JS Revision**

Godkendt Revisionsaktieselskab

Egegårdsvej 39B, 2610 Rødovre

CVR-nr. 37 99 96 87

  
Allan Sejersén  
statsaut. revisor

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis er i hovedtræk følgende:

### **Generelt om indregning og måling**

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 ressourcer vil fra- gå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og for- pligtelser som beskrevet for hver enkel regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle 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 gevinster, risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de indtjenes, herunder indregnes værdiregule- ringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. End- videre indregnes 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.

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs.

Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.



## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning, modregnet andre eksterne udgifter.

### **Indtægtskriterium**

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### **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 bevægelser direkte på egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen.

Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavenderne.

### **Egenkapital - Udbytte**

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalt acontoskat.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af anlægsaktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser til investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris. Værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

## Resultatopgørelse for tiden 26/10 2015 - 31/12 2016

Note	2015/16	2015
	kr.	kr.
<b>Indtægter</b>		
	1.065.570	0
1	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
	1.065.570	0
<b>Udgifter</b>		
	Personaleudgifter	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Resultat før afskrivninger</b>	0
	1.065.570	0
	Afskrivninger	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Resultat før finansiering</b>	0
	1.065.570	0
	Finansielle omkostninger	0
	-401.865	0
	Renteudgifter, koncern	0
	<u>-50.251</u>	<u>0</u>
	<b>Resultat før skat</b>	0
	613.454	0
2	Beregnete skatter	0
	<u>-134.960</u>	<u>0</u>
	<b>Årets resultat</b>	0
	<u>478.494</u>	<u>0</u>
<b>Resultatdisponering</b>		
	Overført til næste år	0
	478.494	0
	Udbytte	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>478.494</u>	<u>0</u>

Balance pr. 31/12 2016

Note		31/12 2016	25/10 2015
		kr.	kr.
	<b>AKTIVER</b>		
	Investeringsejendomme	<u>12.186.580</u>	<u>0</u>
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>12.186.580</u>	<u>0</u>
3	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>12.186.580</u>	<u>0</u>
2	Udskudt skatteaktiv	<u>8.138</u>	<u>0</u>
	<b>Tilgodehavende i alt</b>	<u>8.138</u>	<u>0</u>
	<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>48</u>	<u>0</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>8.186</u>	<u>0</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>12.194.766</u></u>	<u><u>0</u></u>

**Balance pr. 31/12 2016**

Note		31/12 2016	25/10 2015
	<b>PASSIVER</b>	kr.	kr.
	Selskabskapital	50.000	0
	Overført til næste år	478.494	0
	Afsat udbytte	0	0
4	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>528.494</u>	<u>0</u>
	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.436.250	0
	Anden langfristet gæld	0	0
	Prioritetsgæld	6.843.298	0
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>11.279.548</u>	<u>0</u>
	Anden gæld	158.488	0
	Kortfristet del af langfristetlån	228.236	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>386.724</u>	<u>0</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>11.666.272</u>	<u>0</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>12.194.766</u>	<u>0</u>
6	<b>Pantsætninger og garantforpligtelser m.v.</b>		

## Noter

	2015/16	2015		
	kr.	kr.		
<b>1 Værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi</b>				
Investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>0</u>		
	<u>0</u>	<u>0</u>		
<b>2 Beregnede skatter</b>				
Beregnet selskabsskat	143.098	0		
Udskudt skat, regulering	<u>-8.138</u>	<u>0</u>		
	<u>134.960</u>	<u>0</u>		
Det samlede udskudte skatteaktiv	<u>8.138</u>	<u>0</u>		
<b>3 Anlægsaktiver</b>		<b>Investerings-</b>		
		<b>ejendomme</b>		
Anskaffelsessum pr. 26/10 2015		<u>0</u>		
Tilgang i året		12.186.580		
Afgang i året		<u>0</u>		
<b>Anskaffelsessum pr. 31/12 2016</b>		<u>12.186.580</u>		
Op- og nedskrivninger pr. 26/10 2015		0		
Opskrivninger i året		<u>0</u>		
<b>Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2016</b>		<u>0</u>		
<b>Bogført værdi pr. 31/12 2016</b>		<u>12.186.580</u>		
<p>Selskabets ejendomme er pr. 31. december 2016 værdiansat ud fra et afkastkrav på 8,66%. Ejendommen består af erhvervslejemål.</p>				
<b>4 Egenkapital</b>				
	Selskabs-	Overført		
	kapital	resultat	Udbytte	I alt
Egenkapital pr. 26/10 2015	<u>50.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>50.000</u>
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	<u>0</u>	<u>478.494</u>	<u>0</u>	<u>478.494</u>
<b>Egenkapital pr. 31/12 2016</b>	<u>50.000</u>	<u>478.494</u>	<u>0</u>	<u>528.494</u>

5	Langfristede gældsforpligtelser	Restgæld	Afdrag	Langfristet	Restgæld
		ultimo	indenfor 1 år	andel	efter 5 år
	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.436.250	0	4.436.250	0
	Prioritetsgæld	6.843.298	228.236	6.843.298	5.897.199
		<u>11.279.548</u>	<u>228.236</u>	<u>11.279.548</u>	<u>5.897.199</u>

**6 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.**

Der er tinglyst følgende pant i selskabets ejendom:

Realkredit Danmark, realkreditpantebrev	2.400.000
Realkredit Danmark, realkreditpantebrev	<u>2.902.000</u>
Samlet tinglyst pant	<u>5.302.000</u>

Herudover har selskabet ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

