

## **St. Clemens Ejendomsselskab A/S**

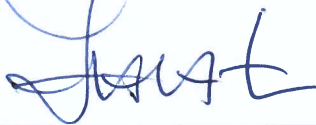
Sct. Klemensgade 17

3782 Klemensker

CVR-nr. 43 66 65 76

### **Årsrapport for 2022/23**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 21/3 24



---

dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. november - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. november 2022 - 31. december 2023 for St. Clemens Ejendomsselskab A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2022 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Klemensker, den 21/3 24

**Direktion**

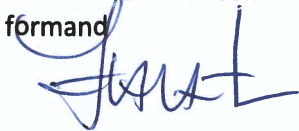


Per Olesen  
direktør

**Bestyrelse**



Kim Adolfsten Larsen  
formand



Jens-Axel Hjorth-Larsen



Martin Pihl Sode  
næstformand



Simon Skov Holm



Anders Bakkegård Pedersen

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### **Til kapitalejeren i St. Clemens Ejendomsselskab A/S**

Vi har opstillet årsrapporten for St. Clemens Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 1. november 2022 - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

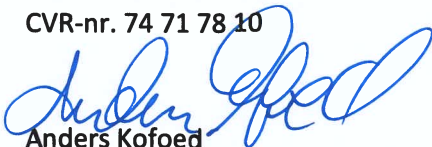
Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Rønne, den 21/3 24

Rønne Revision I/S  
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed  
CVR-nr. 74 71 78 10



Anders Kofoed  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne7399

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

St. Clemens Ejendomsselskab A/S  
Sct. Klemensgade 17  
3782 Klemensker

CVR-nr.: 43 66 65 76

Regnskabsperiode: 1. november 2022 - 31. december 2023

Hjemsted: Bornholm

### Bestyrelse

Kim Adolfsten Larsen, formand  
Martin Pihl Sode, næstformand  
Anders Bakkegård Pedersen  
Jens-Axel Hjorth-Larsen  
Simon Skov Holm

### Direktion

Per Olesen, direktør

### Revisor

Rønne Revision I/S  
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed  
Store Torvegade 12, 1  
3700 Rønne

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at erhverve, eje, drive, udvikle og udleje fast ejendom samt al virksomhed, som efter bestyrelsens skøn er beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på kr. 36.869, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 2.586.869.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for St. Clemens Ejendomsselskab A/S for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022/23 er aflagt i kr.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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/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**

### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver**

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner 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.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Aktiver med en kostpris på under kr. 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.



## Anvendt regnskabspraksis

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### **Selskabsskat og udskudt 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

#### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. november - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>102.829</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-52.034
Finansielle omkostninger		<u>-2.751</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>48.044</b>
Skat af årets resultat		<u>-11.175</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>36.869</u></b>
Overført resultat		<u>36.869</u>
		<b><u>36.869</u></b>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.
<b>Aktiver</b>		
Grunde og bygninger	1	<u>9.126.108</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>9.126.108</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>9.126.108</b></u>
Tilgodehavende moms og afgifter		<u>1.054.858</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>1.054.858</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>66.366</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>1.121.224</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>10.247.332</b></u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital		400.000
Overkurs ved emission		2.150.000
Overført resultat		<u>36.869</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>2.586.869</u></b>
Hensættelse til udskudt skat	2	<u>11.175</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>11.175</u></b>
Deposita		<u>26.130</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>26.130</u></b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>7.623.158</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>7.623.158</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>7.649.288</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u><u>10.247.332</u></u></b>

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overkurs ved emission</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. november 2022	400.000	2.150.000	0	2.550.000
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>36.869</u>	<u>36.869</u>
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b><u>400.000</u></b>	<b><u>2.150.000</u></b>	<b><u>36.869</u></b>	<b><u>2.586.869</u></b>

## Noter

### 1 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og byg- ninger</u>
Kostpris 1. november 2022	2.550.000
Tilgang i årets løb	<u>6.628.142</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>9.178.142</u>
Opskrivninger 1. november 2022	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2023	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. november 2022	0
Årets afskrivninger	<u>52.034</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>52.034</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u><u>9.126.108</u></u></b>

## Noter

### 2 Hensættelse til udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat 1. november 2022	<u>11.175</u>
---	---------------

Hensættelse til udskudt skat 31. december 2023	<u><u>11.175</u></u>
--	----------------------

#### Hensættelse til udskudt skat vedrører:

Immaterielle anlægsaktiver	2.007.744
----------------------------	-----------

Skattemæssigt underskud	<u>-1.996.569</u>
-------------------------	-------------------

	<u><u>11.175</u></u>
--	----------------------

# St. Clemens Ejendomsselskab A/S

## Specifikation til årsrapporten

### 1. Nettoomsætning

Omsætning, erhvervsejendom	299.387
Omsætning, bolig	201.460
	<u>500.847</u>

### 2 Andre eksterne omkostninger

El, vand og varme, erhverv	73.282
El, vand og varme, bolig	71.919
Vedligeholdelse, erhverv	16.190
Vedligeholdelse, bolig	58.827
Forsikringer, erhverv	1.500
Forsikringer, bolig	12.912
Ejendomsskat, erhverv	10.816
Ejendomsskat, bolig	50.074
<b>Lokaleomkostninger</b>	<u><b>295.520</b></u>

Kontinger	987
Revision	26.290
Rådgivning og administration	23.000
Advokathonorar	52.221
<b>Administrationsomkostninger</b>	<u><b>102.498</b></u>

**398.018**

<b>Bruttofortjeneste</b>	<u><u><b>102.829</b></u></u>
--------------------------	------------------------------