

# REVISIONSFIRMAET EDELBO & LUND-LARSEN

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

Således vedtaget på selskabets  
ordinære generalforsamling

den 30/9 2019

---

Thomas O. Q. Krüger  
Dirigent



FREDERIKSHOLMS KANAL 2  
DK-1220 KØBENHAVN K  
TELEFON: +45 33 43 64 00  
TELEFAX: +45 33 43 64 01  
INTERNET: [www.lund-larsen.dk](http://www.lund-larsen.dk)  
EMAIL: [ll@lund-larsen.dk](mailto:ll@lund-larsen.dk)  
CVR-NR: 32 32 72 49

## **ANPARTSSELSKABET STAVANGERGADE 6**

Stavangergade 6, 2100 København Ø.

CVR nr. 15 68 15 35

---

Årsrapport for perioden

1. juni 2018 til 31. maj 2019

---



I N D H O L D S F O R T E G N E L S E

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning .....	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	2-4
Ledelsesberetning .....	5
Anvendt regnskabspraksis .....	6
Resultatopgørelse 2018/2019 .....	7
Balance pr. 31. maj 2019 .....	8-9
Noter.....	10-12

## LEDELSESPÅTEGNING

1.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juni 2018 til 31. maj 2019 for Anpartsselskabet Stavangergade 6.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2018 til 31. maj 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. september 2019

I direktionen:

Birgit Mortensen

**Til kapitalejerne i Anpartsselskabet Stavangergade 6****Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Anpartsselskabet Stavangergade 6 for regnskabsåret 1. juni 2018 til 31. maj 2019, 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. maj 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2018 til 31. maj 2019 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 (IESBAs 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 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.

Fejlinformation 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 væsentlige fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, 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.

København, den 30. september 2019

**REVISIONSFIRMAET****EDELBO & LUND-LARSEN**

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

CVR NR. 32 32 72 49

Palle Mørch

Statsautoriseret revisor

MNE-29381

I forbindelse med aflæggelsen af selskabets årsrapport for 2018/2019, skal direktionen udtale følgende:

Selskabets formål er at drive udlejningsejendommen Stavangergade 6.

Selskabets resultat efter skat udgør kr. 31.686.207, hvilket ledelsen ser som tilfredsstillende.

Af selskabets balancesum på kr. 85.273.086 udgør egenkapitalen pr. 31. maj 2019 kr. 46.144.965.

Selskabets ledelse har vurderet at ejendommen er kr. 75,2 mio. værd og der er foretaget en opskrivning på baggrund af dette.

Bortset fra ovenstående er der ikke indtrådt betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, der kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 31. maj 2019.

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder og de anvendte regnskabsprincipper er i overensstemmelse med god regnskabsskik. Vurderingsprincipperne for de væsentligste regnskabsposter er følgende:

#### BALANCEN:

##### Investerings ejendom:

Investerings ejendommen måles til dagsværdi, repræsenterende det beløb, som ejendommen vurderes at ville kunne sælges til på balancedagen, til en uafhængig køber på normale markedsmæssige vilkår.

Til værdiansættelse anvendes en DCF-model, hvor der anvendes en inflationsrate på 2%. Diskonteringen sker herefter ved en sammenlægning af det vægtede afkast og inflationen.

##### Finansielle anlægsaktiver:

Kapitalandel i datterselskab værdiansættes i moderselskabets regnskab efter den indre værdis metode.

##### Tilgodehavender:

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

##### Skat:

I resultatopgørelsen udgiftsføres dels den aktuelle selskabsskat og dels den udskudte skat der påhviler årets resultat.

Udskudt skat beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Udskudte skatteaktiver modregnes efter en vurdering i den udskudte skatteforpligtelse.

##### Gæld:

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Gæld i øvrigt måles til nominel værdi.



RESULTATOPGØRELSE 1. JUNI 2018 - 31. MAJ 2019

7.

Noter

17/18

	<b>Bruttofortjeneste</b>	426.474	708.716
1	Dagsværdiregulering af investeringsaktiver .....	<u>40.351.074</u>	<u>1.185.962</u>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	40.777.548	1.894.678
2	Resultat af kapitalandel .....	-8.000	87.626
	Andre finansielle indtægter .....	554	216.047
	Andre finansielle udgifter .....	<u>184.705</u>	<u>232.946</u>
	<b>Resultat før skat</b>	40.585.397	1.965.405
3	Skat af årets resultat .....	<u>8.899.190</u>	<u>416.528</u>
	<b>Årets resultat</b>	<u>31.686.207</u>	<u>1.548.877</u>
		=====	=====
	Resultatdisponering:		
	Overført til næste år .....	<u>31.686.207</u>	<u>1.548.877</u>
		-----	-----

## BALANCE PR. 31. MAJ 2019

8.

Noter2018**Aktiver:**

	Anlægsaktiver:	
	Materielle anlægsaktiver:	
1	Investeringsejendom .....	75.200.000    34.671.418
	<u>Materielle anlægsaktiver i alt</u>	<u>75.200.000    34.671.418</u>
		-----
	Finansielle anlægsaktiver:	
2	Kapitalandel i datterselskab .....	69.126        77.126
	<u>Finansielle anlægsaktiver i alt</u>	<u>69.126        77.126</u>
		-----
	<u>Anlægsaktiver i alt</u>	<u>75.269.126    34.748.544</u>
		-----
	Omsætningsaktiver:	
	Tilgodehavende for salg .....	25.000        28.125
	Tilgodehavende hos datterselskab ..	0              12.773
	Andre tilgodehavender .....	9.001.478     6.127.407
		9.026.478     6.168.305
		-----
	Likvide beholdninger .....	977.482       3.852.966
		-----
	<u>Omsætningsaktiver i alt</u>	<u>10.003.960    10.021.271</u>
		-----
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>85.273.086    44.769.815</b>
		=====

Noter2018**Passiver:**

4	Egenkapital:		
	Anpartskapital .....	125.000	125.000
	Overført til næste år .....	<u>46.019.965</u>	<u>14.333.758</u>
	<u>Egenkapital i alt</u>	<u>46.144.965</u>	<u>14.458.758</u>
		-----	-----
	Hensættelser:		
	Udskudt skat .....	<u>13.740.232</u>	<u>4.895.580</u>
	<u>Hensættelser i alt</u>	<u>13.740.232</u>	<u>4.895.580</u>
		-----	-----
	Langfristet gæld:		
5	Prioritetsgæld .....	<u>24.433.031</u>	<u>24.595.223</u>
	Deposita .....	<u>100.485</u>	<u>0</u>
	<u>Langfristet gæld i alt</u>	<u>24.533.516</u>	<u>24.595.223</u>
		-----	-----
	Kortfristet gæld:		
	Kortfristede del af langfristede		
	gæld .....	167.439	153.673
	Leverandører og tjenesteydelser ...	122.506	0
	Gæld til tilknyttet virksomhed ....	77.126	0
	Skyldigt sambeskatningsbidrag .....	0	97.899
	Skyldig selskabsskat .....	61.116	6.578
	Deposita .....	181.501	327.524
	Periodeafgrænsningsposter .....	191.395	176.395
	Skyldige omkostninger .....	<u>53.290</u>	<u>58.185</u>
	<u>Kortfristet gæld i alt</u>	<u>854.373</u>	<u>820.254</u>
		-----	-----
	<u>Gæld i alt</u>	<u>25.387.889</u>	<u>25.415.477</u>
		-----	-----
	<b>Passiver i alt</b>	<u>85.273.086</u>	<u>44.769.815</u>
		=====	=====

6 **Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser**

**1 - Investeringsejendom:**

Anskaffelsessum primo .....	12.087.156
Tilgang .....	189.462
Afgang .....	<u>0</u>
<u>Samlet anskaffelsessum ultimo</u>	<u>12.276.618</u>
Opkrivninger primo .....	22.572.308
Årets opkrivninger .....	<u>40.351.074</u>
<u>Samlede opkrivninger ultimo</u>	<u>62.923.382</u>
<b>Bogført værdi ultimo</b>	<b>75.200.000</b> =====

Ejendommen har beliggenhed på Stavangergade 6, 2100 København Ø. Centrale forudsætninger for værdiansættelsen omfatter følgende:

Ejendommen består af samlet 2.596 m<sup>2</sup> fordelt på 2.126 m<sup>2</sup> beboelse og 420 m<sup>2</sup> erhverv. For beboelse anvendes et afkastkrav på 3,5%, mens 5% anvendes på erhverv. Det vægtet afkastkrav er opgjort til 3,59%. Den samlet kvadratmeterpris udgør kr. 28.968.

Som udgangspunkt for fastsættelsen af lejeindtægten anvendes de allerede indgåede lejeaftaler. Beboelses lejere hvorom allerede vides, at de udflytter deres lejemål, antages der et skøn om at lejemålet kan lejes ud til en markedsleje.

Til værdiansættelsen anvendes en DCF-model, hvor der anvendes en inflationsrate på 2%. Diskonteringen sker herefter ved en sammenlægning af det vægtet afkast og inflationen.

**2 - Kapitalandel i datterselskab:**

	<u>Kapital</u>	<u>Andel</u>	<u>Resultat</u>	<u>Egen- kapital</u>
Pemco af 1993 A/S .....	2.000.000	100%	-8.000	69.126
	-----	----	=====	=====

**3 - Skat af årets resultat:**

Skat af årets resultat er beregnet på grundlag af den opgjorte skattepligtige indkomst. Posten er sammensat således:

Sambeskatningsbidrag .....		0
Beregnet selskabsskat .....		54.538
Ændring i udskudt skat .....		8.844.652
		<u>8.899.190</u>
		=====

I regnskabsåret er der betalt kr. 0 i aconto skat.

**4 - Egenkapital:**

Anpartskapital .....		125.000
Overført til næste år:		
Saldo primo .....	14.333.758	
Årets resultat .....	<u>31.686.207</u>	<u>46.019.965</u>
		<u>46.144.965</u>
		=====

**5 - Prioritetsgæld:**

	Forfald 12 mdr.	Forfald efter 2-5 år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter ....	<u>167.439</u>	<u>667.413</u>	<u>23.928.657</u>
	=====	=====	=====

**6 - Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser:**

Der er tinglyst pantebreve til realkreditinstitutter med kr. 25.210.000.

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift.  
Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

## Birgit Korsgaard Mortensen

Adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-321111494850

IP: 2.106.xxx.xxx

2019-09-30 19:21:03Z

NEM ID 

## Palle Mørch

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-318723816819

IP: 80.167.xxx.xxx

2019-09-30 19:25:18Z

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

**Thomas O. Q. Krüger**

**Dirigent**

Serienummer: CVR:32282288-RID:46770160

IP: 86.58.xxx.xxx

2019-10-08 21:15:34Z

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>