

Ulrich Stauersbøl Holding A/S

Egevænget 75
6051 Almind
CVR-nr. 20269847

Årsrapport 01.10.2017 - 30.09.2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 13.02.2019

Dirigent

Navn: Ulrich Svanborg Stauersbøl

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017/18	6
Balance pr. 30.09.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2017/18	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ulrich Stauersbøl Holding A/S
Egevænget 75
6051 Almind

CVR-nr.: 20269847
Stiftet: 02.12.1997
Hjemsted: Kolding
Regnskabsår: 01.10.2017 - 30.09.2018

Bestyrelse

Freddy Svanborg Stauersbøl
Ulrich Svanborg Stauersbøl
Helle Pedersen

Direktion

Ulrich Svanborg Stauersbøl

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018 for Ulrich Stauersbøl Holding A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018.

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

Derudover indstiller vi til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke revideres.

Almind, den 13.02.2019

Direktion

Ulrich Svanborg Stauersbøl

Bestyrelse

Freddy Svanborg Stauersbøl

Ulrich Svanborg Stauersbøl

Helle Pedersen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ulrich Stauersbøl Holding A/S

Konklusion

Jeg har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ulrich Stauersbøl Holding A/S for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Jeg har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Mit ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Jeg er uafhængig af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom jeg har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er min opfattelse, at det opnåede bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Mit ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at jeg planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for min 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 uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Min konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og jeg udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til min udvidede gennemgang af årsregnskabet er det mit 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.

Mit ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det min opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Jeg har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Overtrædelse af selskabslovgivningens bestemmelser

Uden at modificere vores konklusion, skal vi gøre opmærksom på, at der i regnskabsåret har været lån til ledelsen i strid med selskabslovens §210, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Kolding, den 13.02.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lone Merete Hansen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne29390

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i at drive virksomhed med investering.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et underskud på 877 t.kr., som ledelsen anser for utilfredsstillende.

Resultatopgørelse for 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Bruttotab		(106.599)	(99.313)
Af- og nedskrivninger	2	<u>0</u>	<u>(99.961)</u>
Driftsresultat		(106.599)	(199.274)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	(8.869)
Andre finansielle indtægter	3	90.576	760.312
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(973.689)</u>	<u>(29.573)</u>
Resultat før skat		(989.712)	522.596
Skat af årets resultat	5	<u>113.086</u>	<u>(122.913)</u>
Årets resultat		(876.626)	399.683
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		54.000	1.200.000
Overført resultat		<u>(930.626)</u>	<u>(800.317)</u>
		(876.626)	399.683

Balance pr. 30.09.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Investeringsjendomme		2.615.995	0
Materielle anlægsaktiver	6	2.615.995	0
Anlægsaktiver		2.615.995	0
Udskudt skat		115.000	0
Tilgodehavende selskabsskat		19.185	13.839
Periodeafgrænsningsposter		0	2.890
Tilgodehavender		134.185	16.729
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.663.091	5.177.155
Værdipapirer og kapitalandele		2.663.091	5.177.155
Likvide beholdninger		49.514	194.729
Omsætningsaktiver		2.846.790	5.388.613
Aktiver		5.462.785	5.388.613

Balance pr. 30.09.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført overskud eller underskud		1.998.867	2.929.493
Forslag til udbytte for regnskabsåret		54.000	1.200.000
Egenkapital		<u>3.052.867</u>	<u>5.129.493</u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.705.569	0
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>1.705.569</u>	<u>0</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	50.478	0
Bankgæld		221.668	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	25.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		251.163	136.195
Skyldig selskabsskat		94.806	89.624
Anden gæld		61.234	8.301
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>704.349</u>	<u>259.120</u>
Gældsforpligtelser		<u>2.409.918</u>	<u>259.120</u>
Passiver		<u>5.462.785</u>	<u>5.388.613</u>
Personaleomkostninger	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Tilgodehavender hos ledelsesmedlemmer indfriet i regnskabsåret	9		

Egenkapitalopgørelse for 2017/18

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.000.000	2.929.493	1.200.000	5.129.493
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(1.200.000)	(1.200.000)
Årets resultat	0	(930.626)	54.000	(876.626)
Egenkapital ultimo	1.000.000	1.998.867	54.000	3.052.867

Noter

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	
	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	0	19.025
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	0	80.936
	<u>0</u>	<u>99.961</u>
	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
3. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	280
Renteindtægter i øvrigt	3.735	448
Dagsværdireguleringer	0	628.219
Øvrige finansielle indtægter	86.841	131.365
	<u>90.576</u>	<u>760.312</u>
	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
4. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	25.391	20.325
Dagsværdireguleringer	915.200	0
Øvrige finansielle omkostninger	33.098	9.248
	<u>973.689</u>	<u>29.573</u>
	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
5. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	0	120.515
Ændring af udskudt skat	(115.000)	(1.250)
Regulering vedrørende tidligere år	1.914	3.648
	<u>(113.086)</u>	<u>122.913</u>

Noter

	Investe- rings- ejendomme kr.
6. Materielle anlægsaktiver	
Tilgange	<u>2.615.995</u>
Kostpris ultimo	<u>2.615.995</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>2.615.995</u>

Selskabets investeringsejendomme er boligudlejningsejendomme beliggende i Kolding.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelse under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendomme udgør 5,00% pr. 30.09.2018. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,25%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 118 t.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdierne.

	Forfald inden for 12 måneder 2017/18 kr.	Forfald efter 12 måneder 2017/18 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
7. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	<u>50.478</u>	<u>1.705.569</u>	<u>1.496.715</u>
	<u>50.478</u>	<u>1.705.569</u>	<u>1.496.715</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.756 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30.09.2018 udgør 2.616 t.kr.

	Direktion	I alt kr.
9. Tilgodehavender hos ledelsesmedlemmer indfriet i regnskabsåret		
Rentefod	10,05	
Optaget og tilbagebetalt i året	495.152	495.152

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt modtagne udbytter o.l., realiserede og urealiserede kursgevinster fra børsnoterede værdipapirer.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger samt gebyromkostninger på handel med børsnoterede værdipapirer.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens 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. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapir, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.