

# Ejendomsselskabet Tempo A/S

Valhøjs Allé 174-176, 2610 Rødovre  
CVR-nr. 21 14 37 82

## Årsrapport for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 06.01.17

Søren Stensdal  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 18

---

---

**Selskabet**

---

Ejendomsselskabet Tempo A/S  
c/o Stensdal Group A/S  
Valhøjs Allé 174-176  
2610 Rødovre  
Hjemsted: Rødovre  
CVR-nr.: 21 14 37 82

---

**Bestyrelse**

---

Ole Depping Schneider, formand  
Søren Stensdal  
Kaare Lund Stensdal

---

**Direktion**

---

Søren Stensdal

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Jyske Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16 for Ejendomsselskabet Tempo A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 6. januar 2017

**Direktionen**

Søren Stensdal

**Bestyrelsen**

Ole Depping Schneider  
Formand

Søren Stensdal

Kaare Lund Stensdal

## Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Tempo A/S

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Tempo A/S for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet 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 for 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16 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 revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 6. januar 2017

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Jens Rytter Andersen  
Statsaut. revisor

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i at eje og udleje fast ejendom, herunder at foretage de hermed forbundne og relaterede formueforvaltningsmæssige dispositioner.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af nettoleje og afkastprocent på 7%.

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

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.15 - 30.09.16 udviser et resultat på DKK 295.576 mod DKK 888.435 for tiden 01.10.14 - 30.09.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 9.922.295.

Selskabet har i året nedskrevet investeringsejendommen med t.DKK 813.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note		2015/16 DKK	2014/15 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>3.243.991</b>	<b>2.715.314</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-812.979	751.930
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>2.431.012</b>	<b>3.467.244</b>
1	Andre finansielle indtægter	49.969	75.206
2	Andre finansielle omkostninger	-2.106.573	-2.402.649
	<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-2.056.604</b>	<b>-2.327.443</b>
	<b>Resultat før skat</b>	<b>374.408</b>	<b>1.139.801</b>
3	Skat af årets resultat	-78.832	-251.366
	<b>Årets resultat</b>	<b>295.576</b>	<b>888.435</b>

**Forslag til resultatdisponering**

	Overført resultat	295.576	888.435
	<b>I alt</b>	<b>295.576</b>	<b>888.435</b>



<b>AKTIVER</b>		30.09.16	30.09.15
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	55.940.000	55.000.000
4	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>55.940.000</b>	<b>55.000.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>55.940.000</b>	<b>55.000.000</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	779.312	0
	Andre tilgodehavender	209.250	0
	Periodeafgrænsningsposter	17.440	77.772
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>1.006.002</b>	<b>77.772</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>20.363</b>	<b>8.000.822</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.026.365</b>	<b>8.078.594</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>56.966.365</b>	<b>63.078.594</b>

<b>PASSIVER</b>		30.09.16	30.09.15
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	9.422.295	9.126.719
5	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>9.922.295</b>	<b>9.626.719</b>
	Hensættelser til udskudt skat	7.541.087	7.406.825
	Andre hensatte forpligtelser	0	120.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>7.541.087</b>	<b>7.526.825</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	36.855.000	36.855.000
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>36.855.000</b>	<b>36.855.000</b>
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.869.301	1.768.711
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	392.139	225.074
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	6.713.729
	Anden gæld	386.543	362.536
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.647.983</b>	<b>9.070.050</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>39.502.983</b>	<b>45.925.050</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>56.966.365</b>	<b>63.078.594</b>

7 Eventualforpligtelser

8 Sikkerhedsstillelser

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Selskabet har for regnskabsåret 2015/16 førtidsimplementeret følgende regler i årsregnskabsloven:

- Ændring i anvendt regnskabspraksis for gældsforpligtelser til amortiseret kostpris. Gældsforpligtelser er tidligere indregnet til dagsværdi.

Konsekvenserne af den ændrede regnskabspraksis er beskrevet yderligere under afsnittet "Ændring i anvendt regnskabspraksis".

### Ændring i regnskabsmæssige skøn

Gældsforpligtelser blev tidligere indregnet til dagsværdi hvilket ændres til indregning til amortiseret kostpris. Sammenligningstal for 2014/15 er tilrettet.

Den samlede virkning af praksisændringen, udgør en mindskelse af resultatet for 2015/16 med t.DKK 0, mens sidste års resultat er formindsket med t.DKK 0. Balancesummen er uændret, mens egenkapitalen pr. 30.09.16 er forøget med t.DKK 0, og egenkapitalen pr. 30.09.15 er forøget med t.DKK 0.

Den anvendte regnskabspraksis er herudover uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til salg, reklame og administration.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

### Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### 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 videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Ved opgørelsen af den fremtidige, løbende driftsafkast indregnes leje i overensstemmelse med indgående kontrakter samt skønnet leje ved ikke udlejende lokaler, og der fradrages skønnede driftsomkostninger, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde investeringsejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse i grundlaget for vurderingen af ejendommens dagsværdi. Der medvirker ikke ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af handelsværdien af investeringsejendommen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	44.161	73.348
Øvrige finansielle indtægter	5.808	1.858
I alt	49.969	75.206
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Øvrige finansielle omkostninger	2.106.573	2.402.649
I alt	2.106.573	2.402.649
<b>3. Skatter</b>		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	78.832	251.366
I alt	78.832	251.366

**4. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 30.09.15	28.480.553
Tilgang i året	1.752.979
Kostpris pr. 30.09.16	30.233.532
Dagsværdireguleringer pr. 30.09.15	26.519.447
Dagsværdireguleringer i året	-812.979
Dagsværdireguleringer pr. 30.09.16	25.706.468
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.16	55.940.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på forventet nettoleje og en afkastprocent på 7%. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 97 % af ejendommens samlede areal. For ikke udlejede arealer er der anvendt en skønnet genudlejningsværdi med fradrag af 25%. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.



**5. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.10.15 - 30.09.16</i>		
Saldo pr. 01.10.15	500.000	9.126.719
Forslag til resultatdisponering	0	295.576
Saldo pr. 30.09.16	500.000	9.422.295

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	500.000	1

**6. Gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.16	Gæld i alt 30.09.15
Gæld til realkreditinstitutter	0	36.855.000	36.855.000

## 7. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen, og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationsselskabet Stensdal Group A/S' årsregnskab for yderligere oplysninger. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

Der påhviler selskabet en momsreguleringsforpligtelse vedrørende ejendommen Tempovej 27-29, 2750 Ballerup.

## 8. Sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt t.DKK 10.000, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 55.940. Ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for koncernrelateret selskab, Stensdal Group A/S' engagement med pengeinstitut.

Pantebrev på t.DKK 36.855, der giver pant i ovenstående grund og bygning er deponeret til sikkerhed for engagement med realkreditinstitut.