



**Ejendomsselskabet Stiftsvej 13,
7100 Vejle ApS**

Byløkken 17
8240 Risskov
CVR-nr. 31154294

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
31.08.2020

Henrik Fuglsang
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2019	8
Balance pr. 31.12.2019	9
Egenkapitalopgørelse for 2019	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Stiftsvej 13, 7100 Vejle ApS

Byløkken 17

8240 Risskov

CVR-nr.: 31154294

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Direktion

Henrik Erik Ølholm Fuglsang, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for Ejendomsselskabet Stiftsvej 13, 7100 Vejle ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 31.08.2020

Direktion

Henrik Erik Ølholm Fuglsang

direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Stiftsvej 13, 7100 Vejle ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Stiftsvej 13, 7100 Vejle ApS for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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 (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 brugerne 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 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 anvendte 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 herudover 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.

Aarhus, den 31.08.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Steen Andersen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne27730

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og drive ejendommen Stiftsvej 13, 7100 Vejle.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for perioden 01.01.2019 – 31.12.2019 udviser et underskud på 1.091 t.kr., hvortil selskabets balance pr. 31.12.2019 udviser en negativ på 13.500 t.kr.

Forventet udvikling

Selskabet indgår i koncernen Fuglsang Invest ApS. Ledelsen har indgået en aftale med selskabets bankforbindelse om drift og finansiering af selskabets ejendomme frem til salget af selskabets ejendomme realiseres.

Selskabets bank har i 2020 afgivet en likviditetserklæring for regnskabsåret 2020, hvori selskabets bankforbindelse accepterer at understøtte likviditetsbehov ifølge et af ledelsen udarbejdet likviditetsbudget for 2020.

Det er på baggrund heraf ledelsens vurdering, at det er forsvarligt at aflægge årsrapporten under forudsætning om fortsat drift.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten. Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 har ikke haft og forventes ikke at få væsentlig indvirkning på virksomhedens finansielle stilling og udvikling, idet virksomhedens lejeindtægter oppebæres fra lejere, der dels har en høj kreditvurdering og dels har indbetalt deposita til sikkerhed for lejebetalingerne, der dækker 6 måneders leje.

Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.113.686	(222.999)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(1.500.000)	4.000.000
Driftsresultat		(386.314)	3.777.001
Andre finansielle indtægter	2	827.450	817.698
Andre finansielle omkostninger		(1.755.310)	(1.901.288)
Resultat før skat		(1.314.174)	2.693.411
Skat af årets resultat	3	223.454	0
Årets resultat		(1.090.720)	2.693.411
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(1.090.720)	2.693.411
Resultatdisponering		(1.090.720)	2.693.411

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsjendomme		26.000.000	27.500.000
Materielle aktiver	4	26.000.000	27.500.000
Anlægsaktiver		26.000.000	27.500.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		223.454	0
Andre tilgodehavender		0	24.014
Periodeafgrænsningsposter		42.709	41.844
Tilgodehavender		266.163	65.858
Omsætningsaktiver		266.163	65.858
Aktiver		26.266.163	27.565.858

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		135.000	135.000
Overført overskud eller underskud		(13.635.025)	(12.544.305)
Egenkapital		(13.500.025)	(12.409.305)
Gæld til realkreditinstitutter		12.724.467	14.921.502
Deposita		892.500	0
Anden gæld		1.664.869	2.492.319
Langfristede gældsforpligtelser	5	15.281.836	17.413.821
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	1.772.627	1.329.142
Bankgæld		18.887.193	18.469.368
Deposita		103.875	16.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser		44.313	23.842
Anden gæld		3.676.344	2.722.490
Kortfristede gældsforpligtelser		24.484.352	22.561.342
Gældsforpligtelser		39.766.188	39.975.163
Passiver		26.266.163	27.565.858
Going concern	1		
Finansielle instrumenter	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	135.000	(12.544.305)	(12.409.305)
Årets resultat	0	(1.090.720)	(1.090.720)
Egenkapital ultimo	135.000	(13.635.025)	(13.500.025)

Noter

1 Going concern

Selskabet ændrede i 2017 ejerkreds med henblik på at afhænde selskabets ejendomme. Selskabets fortsatte drift er afhængig af, at selskabets bankforbindelse stiller den nødvendige finansiering til rådighed således, at selskabet kan betale sine forpligtelser i takt med at de forfalder.

Selskabets bank har i 2020 afgivet en likviditetserklæring for regnskabsåret 2020, hvori selskabets bankforbindelse accepterer at understøtte likviditetsbehov ifølge et af ledelsen udarbejdet likviditetsbudget for 2020.

Det er på baggrund heraf ledelsens vurdering, at det er forsvarligt at aflægge årsrapporten under forudsætning om fortsat drift.

2 Andre finansielle indtægter

	2019 kr.	2018 kr.
Øvrige finansielle indtægter	827.450	817.698
	827.450	817.698

3 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Refusion i sambeskatning	(223.454)	0
	(223.454)	0

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	18.000.000
Kostpris ultimo	18.000.000
Dagsværdireguleringer primo	9.500.000
Årets dagsværdireguleringer	(1.500.000)
Dagsværdireguleringer ultimo	8.000.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	26.000.000

Selskabets investeringsejendom består af 1 erhvervsejendom beliggende i Vejle.

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringssejendomme er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til kostpris ved første indregning og

efterfølgende til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Den anvendte afkastkrav for selskabets ejendom udgøre 7,50 % pr. 31.12.2019, sidste år 7,00 %. Størrelsen på ejendommen udgør i alt 5.544 m².

Da ejendommen udlejes til erhverv er der udelukkende tegnet erhvervslejekontrakter med både lang og kort opsigelsesvarsel.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat på 1.887 t.kr.

Der er i beregningen indregnet en tomgangsleje på 0 t.kr, da ejendommen er stort set fuldt udlejet.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1.555 t.kr. En formindskelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil forøge den samlede dagsværdi med 1.845 t.kr.

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.772.627	1.329.142	12.724.467	5.757.510
Deposita	0	0	892.500	0
Anden gæld	0	0	1.664.869	0
	1.772.627	1.329.142	15.281.836	5.757.510

6 Finansielle instrumenter

I anden gæld langfristet indgår en negativ dagsværdi af renteswaps på 1.665 t.kr.

Renteswaps opfylder ikke betingelser for behandling som sikringsinstrumenter, og dagsværdireguleringen heraf indgår således i finansielle poster i resultatopgørelsen.

De samlede renteswaps kan specificeres i følgende:

Renteswap med restgæld på 4.500 t.EUR., der sikrer en fast rente på 3,73% med en restløbetid på 2 år.

Differencerente i henhold til renteswaps afregnes kvatalvis. Realkreditgæld og renteswaps er indgået med samme modpart.

7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Fuglsang Invest ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskatteovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber samt ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld og bankgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 26.000 t.kr.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution til sikkerhed for bankgælden i Ejendomsselskabet Københavnsvej 31 ApS, Havneparken Vejle ApS, Hørmarken 2 Aps, Logistik 39 ApS, P-Invest Holding ApS og Ejendomsselskabet Kirkebjerg ApS.

Selvskyldnerkautionen er maksimeret til 70.100 t.kr. pr. 31.12.2019.

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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for at blive behandlet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter, som periodiseres over den periode, som disse vedrører. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

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

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af nettokursgevinster vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt gældsafgivelse mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger samt amortisering af finansielle forpligtelser.

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.

Balancen**Investeringsejendomme**

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

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 nominel værdi.