

## **Stablo Ejendomme ApS**

**Hornemansgade 36A**

**2100 København Ø**

**CVR-nummer 31 87 94 93**

## **Årsrapport**

**1. juli 2018 - 30. juni 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 27. november 2019

---

Thomas Bloch-Heby  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors reviewerklæring	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>6</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Stablo Ejendomme ApS  
Hornemansgade 36A  
2100 København Ø

Hjemstedskommune: København  
CVR-nummer: 31 87 94 93  
Regnskabsperiode: 1. juli 2018 - 30. juni 2019

### Direktion

Thomas Bloch-Heby  
Morten Stamov

### Revisor

Dansk Revision Roskilde  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Køgevej 46A  
4000 Roskilde

Kontaktperson:  
John Lorey Petersen

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Stablo Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, 26. november 2019

**Direktionen:**

Thomas Bloch-Heby

Morten Stamov

## Den uafhængige revisors reviewerklæring

---

### Til kapitalejerne i Stablo Ejendomme ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Stablo Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

### 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.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### 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 review af årsregnskabet har vi efter aftale med ledelsen gennemlæst ledelsesberetningen og i den forbindelse overvejet, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved reviewet eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## Den uafhængige revisors reviewerklæring

---

Vi har derudover overvejet, 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 fejl-information i ledelsesberetningen.

Roskilde, 26. november 2019

### Dansk Revision Roskilde

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 14678093

John Lorey Petersen  
Partner, registreret revisor  
mne3328

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål ifølge vedtægterne er investering i aktier og ejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Note	Resultatopgørelse	2018/19 DKK	2018 1.000 DKK
	<b>Perioden 1. juli - 30. juni</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>348.915</b>	<b>58</b>
1	Personaleomkostninger	-44.394	0
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	726
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>304.521</b>	<b>783</b>
	Finansielle indtægter	1.073	0
2	Finansielle omkostninger	-119.919	-13
	<b>Resultat før skat</b>	<b>185.676</b>	<b>770</b>
	Skat af årets resultat	-29.084	-150
	<b>Årets resultat</b>	<b>156.592</b>	<b>620</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat	156.592	620
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>156.592</b>	<b>620</b>
3	Antal beskæftigede		



Note	Balance	2018/19 DKK	2018 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 30. juni</b>		
4	Investeringsejendomme	14.579.205	4.500
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>14.579.205</b>	<b>4.500</b>
	Deposita	2.000	2
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>2.000</b>	<b>2</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>14.581.205</b>	<b>4.502</b>
	Andre tilgodehavender	265.438	3
	Periodeafgrænsningsposter	37.678	6
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>303.116</b>	<b>8</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>134.577</b>	<b>236</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>437.692</b>	<b>244</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>15.018.897</b>	<b>4.746</b>

Note	Balance	2018/19 DKK	2018 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 30. juni</b>		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	2.217.216	2.061
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.342.216</b>	<b>2.186</b>
	Hensættelser til udskudt skat	133.257	140
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>133.257</b>	<b>140</b>
	Kreditinstitutter	9.562.872	2.295
	Selskabsskat	31.684	7
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>9.594.556</b>	<b>2.302</b>
	Kreditinstitutter	262.000	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	431.498	86
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	58.552	14
	Gæld til associerede virksomheder	1.089.034	0
	Selskabsskat	3.834	18
	Anden gæld	1.103.951	1
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.948.868</b>	<b>119</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>12.676.682</b>	<b>2.561</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>15.018.897</b>	<b>4.746</b>
6	Eventualforpligtelser		
7	Kontraktlige forpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Note	Egenkapitalopgørelse	2018/19 DKK	2018 1.000 DKK
	<b>Egenkapitalopgørelse 1. juli - 30. juni</b>		
	Virksomhedskapital, primo	125.000	125
	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>125.000</b>	<b>125</b>
	Overført resultat, primo	2.060.624	1.440
	Årets overførte resultat	156.592	620
	<b>Overført resultat</b>	<b>2.217.216</b>	<b>2.061</b>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.342.216</b>	<b>2.186</b>

Noter	2018/19	2018	
	DKK	1.000 DKK	
<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>		
	Løn og gager	41.433	0
	Andre omkostninger til social sikring	2.785	0
	Øvrige personaleomkostninger	175	0
	<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>44.394</b>	<b>0</b>
	Gennemsnitlig antal beskæftigede	2	2
<b>2</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>		
	Renter associerede virksomheder	9.034	0
	Andre finansielle omkostninger	110.885	13
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>119.919</b>	<b>13</b>
<b>3</b>	<b>Antal beskæftigede</b>		
	Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 2 beskæftigede (sidste år 2).		
<b>4</b>	<b>Investeringsjendomme</b>		
	Kostpris 1. juli	3.774.288	3.774
	Tilgang i årets løb	10.079.205	0
	Kostpris 30. juni	13.853.493	3.774
	Dagsværdiregulering 1. juli	725.713	0
	Årets dagsværdiregulering	0	726
	Dagsværdireguleringer 30. juni	725.713	726
	<b>Investeringsjendomme i alt</b>	<b>14.579.205</b>	<b>4.500</b>

Investeringsjendommene, der er beliggende i København SV og Hillerød, består af et beboelseslejemål. Investeringsjendommene værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.

Den anvendte afkastsats udgør mellem 3,3% og 6,1%. Ved enhver ændring i afkastsatsen vil værdien af investeringsejendommene blive ændret.

<b>Noter</b>	2018/19	2018
	DKK	1.000 DKK
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	8.653.453	2.300
<b>6 Eventualforpligtelser</b>		
Ingen.		
<b>7 Kontraktlige forpligtelser</b>		
Ingen.		
<b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommen med nom. DKK 10.140.000.		
Der er endvidere overfor ejerforening tinglyst ejerpantebrev med nom. DKK 40.000.		

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Sammenligningstal omfatter perioden 1. januar 2018 til 30. juni 2018 (6 måneder).

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Resultatopgørelsen

#### Indtægtskriterie

Lejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen, indeholder alene indtægter ved udlejning af selskabets investeringsejendomme.

#### Bruttofortjeneste

Indtægter fratrukket investeringsejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger er sammentrækket i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

#### Investeringsejendommens driftsomkostninger

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter samt forsikringer, reparation og løbende vedligeholdelse samt større vedligeholdelsesarbejder.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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 lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i 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 poster direkte på egenkapitalen.

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for investeringsejendommene på grundlag af gældende markedsf forhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, investeringsejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende investeringsejendomme.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til investeringsejendommens drift - med undtagelse af omkostninger ved investeringsejendommens administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i investeringsejendommens drift.

### Finansielle anlægsaktiver

Deposita måles til kostpris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

# Penneo

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

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

## Thomas Steen Bloch-Heby

### Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-344637319772

IP: 93.167.xxx.xxx

2019-11-27 09:21:57Z

NEM ID 

## Navnet er skjult (CPR valideret)

### Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-897164091367

IP: 106.121.xxx.xxx

2019-11-28 04:49:39Z

NEM ID 

## John Lorey Petersen

### Registreret revisor

På vegne af: Dansk Revision Roskilde

Serienummer: CVR:14678093-RID:1081244838330

IP: 188.120.xxx.xxx

2019-11-28 08:53:28Z

NEM ID 


## Thomas Steen Bloch-Heby

### Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-344637319772

IP: 93.167.xxx.xxx

2019-11-28 10:49:55Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: E4PVD-7V6I1-WVJEB-A0VLP-X4BVS-8KAPP

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>