

**Ejendomsselskabet Staldgårdsgade A/S**  
**Øster Voldgade 34A, 1, 1350 København K**

---

**Årsrapport for**  
**1. januar - 31. december 2016**

---

**CVR-nr. 44 42 57 18**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. marts 2017..

---

Lene Mortensen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

#### **Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016**

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

## **Ledelsespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Staldgårdsgade A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 7. marts 2017

### **Direktion**

Poul Mortensen

### **Bestyrelse**

Karen Keilgaard

Joakim Keilgaard

Andreas Keilgaard

Lene Hastrup Mortensen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Staldgårdsgade A/S**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Staldgårdsgade A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vejle, den 7. marts 2017

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Christian Holm  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Staldgårdsgade A/S Øster Voldgade 34A, 1 1350 København K
	CVR-nr.: 44 42 57 18
	Stiftet: 21. december 1957
	Hjemsted: Vejle
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Karen Keilgaard Joakim Keilgaard Andreas Keilgaard Lene Hastrup Mortensen
<b>Direktion</b>	Poul Mortensen
<b>Revisor</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Gunhilds Plads 2 7100 Vejle
<b>Bankforbindelse</b>	Jyske Bank

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet består af udlejning af ejendommen Staldgaardsgade 10, Vejle

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom i Vejle er foretaget ud fra en afkastbaseret model på grundlag af ejendommens driftsafkast ved fuld udlejning samt et afkastkrav, der for ejendommen i Vejle er fastsat til 6,40%

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat blev som forventet og anses for tilfredsstillende. Ejendommen har været fuldt udlejet i hele 2016.

### **Den forventede udvikling**

Selskabet forventer for 2017 et resultat på niveau med det for 2016 realiserede resultat.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Staldgårdsgade A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 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 vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme-regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under aconto-skatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

### Varebeholdninger

Varebeholdninger består af oliebeholdning ultimo.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

#### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>643.803</b>	<b>592.608</b>
1 Personaleomkostninger	-39.910	-30.151
Værdireguleringer investeringsejendom	89.106	-7.767
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>692.999</b>	<b>554.690</b>
Andre finansielle indtægter	0	225
Øvrige finansielle omkostninger	-94.896	-98.381
<b>Resultat før skat</b>	<b>598.103</b>	<b>456.534</b>
2 Skat af årets resultat	-133.257	-108.258
<b>Årets resultat</b>	<b>464.846</b>	<b>348.276</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	500.000	50.600
Overføres til overført resultat	0	297.676
Disponeret fra overført resultat	-35.154	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>464.846</b>	<b>348.276</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Investeringsejendom, Dueodde	505.728	0
4 Investeringsejendom, Staldgårdsgade	<u>10.000.000</u>	<u>9.600.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.505.728</u>	<u>9.600.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>10.505.728</u></b>	<b><u>9.600.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Oliebeholdning	<u>30.407</u>	<u>36.629</u>
Varebeholdninger i alt	<u>30.407</u>	<u>36.629</u>
Andre tilgodehavender	47.280	31.302
Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	<u>0</u>	<u>5.010</u>
Tilgodehavender i alt	<u>47.280</u>	<u>36.312</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>77.687</u></b>	<b><u>72.941</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>10.583.415</u></b>	<b><u>9.672.941</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>		
<b>Egenkapital</b>		
5 Virksomhedskapital	500.000	500.000
6 Overført resultat	4.198.994	4.234.148
7 Foreslået udbytte for regnskabsåret	500.000	50.600
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>5.198.994</u></b>	<b><u>4.784.748</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	1.147.327	1.135.246
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>1.147.327</u></b>	<b><u>1.135.246</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	2.372.066	2.730.695
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.372.066	2.730.695
Kortfristet del af langfristet gæld	320.000	323.000
Gæld til pengeinstitutter	1.032.798	269.247
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	164.242
Leverandører af varer og tjenesteydelser	317.471	65.716
8 Selskabsskat	121.176	106.831
Anden gæld	19.707	39.340
Deposita	53.876	53.876
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.865.028	1.022.252
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>4.237.094</u></b>	<b><u>3.752.947</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>10.583.415</u></b>	<b><u>9.672.941</u></b>

**9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	40.000	30.000
Andre omkostninger til social sikring	-90	151
	<u><b>39.910</b></u>	<u><b>30.151</b></u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	121.176	106.831
Årets regulering af udskudt skat	12.081	1.427
	<u><b>133.257</b></u>	<u><b>108.258</b></u>
<b>3. Investeringsejendom, Dueodde</b>		
Tilgang i årets løb	505.728	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>505.728</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>505.728</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>4. Investeringsejendom, Staldgårdsgade</b>		
Kostpris primo	6.453.444	6.453.444
Tilgang i årets løb	349.236	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>6.802.680</b></u>	<u><b>6.453.444</b></u>
Regulering til dagsværdi primo	3.146.556	3.146.556
Årets regulering til dagsværdi	50.764	0
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<u><b>3.197.320</b></u>	<u><b>3.146.556</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>10.000.000</b></u>	<u><b>9.600.000</b></u>
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	500.000	500.000
	<u><b>500.000</b></u>	<u><b>500.000</b></u>

Aktiekapitalen består af aktier a 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

**Noter**

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	4.234.148	3.936.472
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-35.154</u>	<u>297.676</u>
	<b><u>4.198.994</u></b>	<b><u>4.234.148</u></b>
<b>7. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte for regnskabsåret	<u>500.000</u>	<u>50.600</u>
	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>50.600</u></b>
<b>8. Selskabsskat</b>		
Skyldig selskabsskat primo	106.831	22.834
Betalt indkomstskat i regnskabsåret	<u>-106.831</u>	<u>-22.834</u>
Skyldig selskabsskat vedrørende tidligere år	0	0
Beregnet selskabsskat for indeværende år	<u>121.176</u>	<u>106.831</u>
	<b><u>121.176</u></b>	<b><u>106.831</u></b>

**9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i ejendommen Staldgårdsgade, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 10.000 t.kr.

Selskabet har anden hæftelse på kr. 15.000 i ejendommen Dueodde Ferieby.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 600 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ejendommen Staldgårdsgade.