

Ejendomsselskabet Staldgårdsgade A/S

Boelskilde 41, 7120 Vejle Øst

Årsrapport for

1. januar - 31. december 2017

CVR-nr. 44 42 57 18

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. februar 2018.

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 2017

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle Øst, den 7. februar 2018

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 2017 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 revisorer's Etske 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. februar 2018

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Christian Holm
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 29425

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Staldgårdsgade A/S Boelskilde 41 7120 Vejle Øst
	CVR-nr.: 44 42 57 18
	Stiftet: 21. december 1957
	Hjemsted: Vejle
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Karen Keilgaard Joakim Keilgaard Andreas Keilgaard Lene Haustrup Mortensen
Direktion	Poul Mortensen
Revisor	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Gunhilds Plads 2 7100 Vejle
Bankforbindelse	Nykredit Bank

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af udlejning af fast ejendom.

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 6,5%

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev som forventet og anses for tilfredsstillende. Ejendommen har været fuldt udlejet i hele 2017.

Den forventede udvikling

Selskabet forventer for 2018 et resultat på niveau med det for 2017 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.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttofortjeneste	696.049	643.803
1 Personaleomkostninger	-60.000	-39.910
Værdireguleringer investeringsejendom	-3.064	89.106
Resultat før finansielle poster	632.985	692.999
Øvrige finansielle omkostninger	-157.636	-94.896
Resultat før skat	475.349	598.103
Skat af årets resultat	-106.492	-133.257
Årets resultat	368.857	464.846
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	200.000	500.000
Overføres til overført resultat	168.857	0
Disponeret fra overført resultat	0	-35.154
Disponeret i alt	368.857	464.846

Balance 31. december

Aktiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendom, Dueodde	704.475	505.728
3	Investeringsejendom, Staldgårdsgade	<u>10.000.000</u>	<u>10.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.704.475</u>	<u>10.505.728</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>10.704.475</u>	<u>10.505.728</u>
Omsætningsaktiver			
	Oliebeholdning	<u>0</u>	<u>30.407</u>
	Varebeholdninger i alt	<u>0</u>	<u>30.407</u>
	Tilgodehavende selskabsskat	374	0
	Andre tilgodehavender	<u>20.983</u>	<u>47.280</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>21.357</u>	<u>47.280</u>
	Likvide beholdninger	<u>277.692</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>299.049</u>	<u>77.687</u>
	Aktiver i alt	<u>11.003.524</u>	<u>10.583.415</u>

Balance 31. december

Passiver		2017	2016
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	500.000	500.000
5	Overført resultat	4.367.851	4.198.994
6	Foreslået udbytte for regnskabsåret	200.000	500.000
	Egenkapital i alt	<u>5.067.851</u>	<u>5.198.994</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	1.144.193	1.147.327
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.144.193</u>	<u>1.147.327</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	3.856.055	2.372.066
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.856.055</u>	<u>2.372.066</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	435.000	320.000
	Gæld til pengeinstitutter	0	1.032.798
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	414.321	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	31.349	317.471
	Selskabsskat	0	121.176
	Anden gæld	0	19.707
	Deposita	54.755	53.876
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>935.425</u>	<u>1.865.028</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>4.791.480</u>	<u>4.237.094</u>
	Passiver i alt	<u>11.003.524</u>	<u>10.583.415</u>

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	60.000	40.000
Andre omkostninger til social sikring	<u>0</u>	<u>-90</u>
	<u>60.000</u>	<u>39.910</u>
2. Investeringsejendom, Dueodde		
Kostpris primo	505.728	467.110
Tilgang i årets løb	<u>198.747</u>	<u>38.618</u>
Kostpris ultimo	<u>704.475</u>	<u>505.728</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>704.475</u>	<u>505.728</u>
3. Investeringsejendom, Staldgårdsgade		
Kostpris primo	6.802.680	6.453.444
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>349.236</u>
Kostpris ultimo	<u>6.802.680</u>	<u>6.802.680</u>
Regulering til dagsværdi primo	3.197.320	3.146.556
Årets regulering til dagsværdi	<u>0</u>	<u>50.764</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>3.197.320</u>	<u>3.197.320</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>10.000.000</u>	<u>10.000.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

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

5. Overført resultat		
Overført resultat primo	4.198.994	4.234.148
Årets overførte overskud eller underskud	<u>168.857</u>	<u>-35.154</u>
	<u>4.367.851</u>	<u>4.198.994</u>

6. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte for regnskabsåret	<u>200.000</u>	<u>500.000</u>
	<u>200.000</u>	<u>500.000</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i ejendommen Staldgårdsgade, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 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.