

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

Årsrapport for
1. januar - 31. december 2015

CVR-nr. 44 42 57 18

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. april 2016.

Poul Mortensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 17. marts 2016

Direktion

Poul Mortensen

Bestyrelse

Karen Keilgaard

Joakim Keilgaard

Andreas Keilgaard

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 2015 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 revisors 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 17. marts 2016

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Christian Holm
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet 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

Bestyrelse Karen Keilgaard
Joakim Keilgaard
Andreas Keilgaard

Direktion Poul Mortensen

Revisor Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Gunhilds Plads 2
7100 Vejle

Ledelsesberetning

Virksomhedens 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 6,30%

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev som forventet og anses for tilfredsstillende. Ejendommen har været fuldt udlejet i hele 2015.

Den forventede udvikling

Selskabet forventer et resultat på niveau med det for 2015 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.

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 og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn samt rejse- og befordringsgodtgørelse.

Anvendt regnskabspraxis

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. 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

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. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

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 nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

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 generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt 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 afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	592.608	643.869
1 Personaleomkostninger	-30.151	-22.074
Værdireguleringer investeringsejendom	-7.767	-12.850
Resultat før finansielle poster	554.690	608.945
Andre finansielle indtægter	225	0
Øvrige finansielle omkostninger	-98.381	-113.646
Resultat før skat	456.534	495.299
2 Skat af årets resultat	-108.258	-20.225
Årets resultat	348.276	475.074
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	50.600	50.000
Overføres til overført resultat	297.676	425.074
Disponeret i alt	348.276	475.074

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	<u>9.600.000</u>	<u>9.600.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.600.000</u>	<u>9.600.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>9.600.000</u>	<u>9.600.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Oliebeholdning	<u>36.629</u>	<u>22.476</u>
	Varebeholdninger i alt	<u>36.629</u>	<u>22.476</u>
	Andre tilgodehavender	4.990	74.519
4	Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	<u>5.010</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>10.000</u>	<u>74.519</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>46.629</u>	<u>96.995</u>
	Aktiver i alt	<u>9.646.629</u>	<u>9.696.995</u>

Balance 31. december

Passiver		2015	2014
<u>Note</u>		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	500.000	500.000
6	Overført resultat	4.234.148	3.936.472
7	Foreslået udbytte for regnskabsåret	50.600	50.000
	Egenkapital i alt	<u>4.784.748</u>	<u>4.486.472</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	1.135.246	1.133.819
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.135.246</u>	<u>1.133.819</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	2.730.695	3.046.570
	Gældsbreve	0	56.329
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.730.695</u>	<u>3.102.899</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	323.000	324.000
	Gæld til pengeinstitutter	269.247	513.780
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	164.242	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	65.716	55.180
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	454
8	Selskabsskat	106.831	22.834
	Anden gæld	13.028	4.214
	Deposita	<u>53.876</u>	<u>53.343</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>995.940</u>	<u>973.805</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>3.726.635</u>	<u>4.076.704</u>
	Passiver i alt	<u>9.646.629</u>	<u>9.696.995</u>

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	2015	2014	
1. Personaleomkostninger			
Lønninger og gager	30.000	7.500	
Andre omkostninger til social sikring	151	180	
Personaleomkostninger i øvrigt	0	14.394	
	30.151	22.074	
2. Skat af årets resultat			
Skat af årets resultat	106.831	22.834	
Årets regulering af udskudt skat	1.427	-2.609	
	108.258	20.225	
3. Investeringsejendomme			
Kostpris primo	6.453.444	6.037.596	
Tilgang i årets løb	0	415.848	
Kostpris ultimo	6.453.444	6.453.444	
Regulering til dagsværdi primo	3.146.556	3.162.404	
Årets regulering til dagsværdi	0	-15.848	
Regulering til dagsværdi ultimo	3.146.556	3.146.556	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	9.600.000	9.600.000	
4. Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse			
Kategori	Rentefod	Tilbagebetalte beløb i regnskabsåret	Tilgodehavende i alt 31. december 2015
Bestyrelse	7	0	5.010

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
5. 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.		
6. Overført resultat		
Overført resultat primo	3.936.472	3.511.398
Årets overførte overskud eller underskud	<u>297.676</u>	<u>425.074</u>
	<u>4.234.148</u>	<u>3.936.472</u>
7. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte for regnskabsåret	<u>50.600</u>	<u>50.000</u>
	<u>50.600</u>	<u>50.000</u>
8. Selskabsskat		
Skyldig selskabsskat primo	22.834	27.125
Betalt indkomstskat i regnskabsåret	<u>-22.834</u>	<u>-27.125</u>
Skyldig selskabsskat vedrørende tidligere år	0	0
Beregnet selskabsskat for indeværende år	<u>106.831</u>	<u>22.834</u>
	<u>106.831</u>	<u>22.834</u>

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i ejendommen Staldgårdsgade, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 9.600 tkr.

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