

Ejendomsselskabet Staldgårdsgade A/S

Boelskilde 41, 7120 Vejle Øst

Årsrapport for

2018

CVR-nr. 44 42 57 18

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. marts 2019.

Karen Keilgaard
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018

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

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle Øst, den 18. marts 2019

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 2018 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 18. marts 2019

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Christian Holm
statsautoriseret revisor
mne29425

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 6,75%.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev som forventet og anses for tilfredsstillende. Ejendommen har været fuldt udlejet i hele 2018. Der har i regnskabsåret været afholdt udgift til nyt tag på t.kr. 305.

Den forventede udvikling

Selskabet forventer for 2019 et resultat som er bedre end det for 2018 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.

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>2018</u>	<u>2017</u>
Bruttofortjeneste	329.054	696.049
1 Personaleomkostninger	-70.000	-60.000
Værdiregulering investeringsejendom	-24.452	-3.064
Resultat før finansielle poster	234.602	632.985
Øvrige finansielle omkostninger	-79.711	-157.636
Resultat før skat	154.891	475.349
Skat af årets resultat	-35.017	-106.492
Årets resultat	119.874	368.857
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	200.000	0
Udbytte for regnskabsåret	300.000	200.000
Overføres til overført resultat	0	168.857
Disponeret fra overført resultat	-380.126	0
Disponeret i alt	119.874	368.857

Balance 31. december

Aktiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendom, Dueodde	0	704.475
3	Investeringsejendom, Staldgårdsgade	<u>10.000.000</u>	<u>10.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.000.000</u>	<u>10.704.475</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>10.000.000</u>	<u>10.704.475</u>
Omsætningsaktiver			
	Oliebeholdning	<u>43.151</u>	<u>0</u>
	Varebeholdninger i alt	<u>43.151</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavende selskabsskat	72.798	374
	Andre tilgodehavender	<u>52.767</u>	<u>20.983</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>125.565</u>	<u>21.357</u>
	Likvide beholdninger	<u>295.988</u>	<u>277.692</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>464.704</u>	<u>299.049</u>
	Aktiver i alt	<u>10.464.704</u>	<u>11.003.524</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	500.000	500.000
5	Overført resultat	3.987.725	4.367.851
6	Foreslået udbytte for regnskabsåret	300.000	200.000
	Egenkapital i alt	<u>4.787.725</u>	<u>5.067.851</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	1.142.008	1.144.193
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.142.008</u>	<u>1.144.193</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	3.425.329	3.856.055
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.425.329</u>	<u>3.856.055</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	435.000	435.000
	Forudbetalt husleje	453.340	414.321
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	77.862	31.349
	Anden gæld	100.685	0
	Deposita	42.755	54.755
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.109.642</u>	<u>935.425</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>4.534.971</u>	<u>4.791.480</u>
	Passiver i alt	<u>10.464.704</u>	<u>11.003.524</u>

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	<u>70.000</u>	<u>60.000</u>
	<u>70.000</u>	<u>60.000</u>
2. Investeringsejendom, Dueodde		
Kostpris primo	704.475	505.728
Tilgang i årets løb	0	198.747
Afgang i årets løb	<u>-704.475</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>0</u>	<u>704.475</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>0</u>	<u>704.475</u>
3. Investeringsejendom, Staldgårdsgade		
Kostpris primo	<u>6.802.680</u>	<u>6.802.680</u>
Kostpris ultimo	<u>6.802.680</u>	<u>6.802.680</u>
Regulering til dagsværdi primo	<u>3.197.320</u>	<u>3.197.320</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>
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.

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat primo	4.367.851	4.198.994
Årets overførte overskud eller underskud	-380.126	168.857
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	200.000	0
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	-200.000	0
	<u>3.987.725</u>	<u>4.367.851</u>
 6. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte for regnskabsåret	<u>300.000</u>	<u>200.000</u>
	<u>300.000</u>	<u>200.000</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i ejendommen Staldgårdsgade, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 10.000 t.kr.

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