

Ejendomsselskabet Staldgårdsgade A/S

Boelskilde 41, 7120 Vejle Øst

Årsrapport for

2021

CVR-nr. 44 42 57 18

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. marts 2022.

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 2021

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

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle Øst, den 10. marts 2022

Direktion

Poul Mortensen

Bestyrelse

Claus Schmidt Kyndesen

Lotte Kyndesen

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 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 10. marts 2022

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Christian Holm Pedersen

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	Claus Schmidt Kyndesen Lotte Kyndesen Lene Hastrup Mortensen
Direktion	Poul Mortensen
Revisor	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Dandyvej 3 B 7100 Vejle
Bankforbindelse	Nykredit Bank

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev som forventet og anses for tilfredsstillende. Ejendommen har været fuldt udlejet i hele 2021.

Den forventede udvikling

Selskabet forventer for 2022 et højere resultat end det for 2021 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 tilbageførslers 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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

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

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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 ejendommene købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendommen måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi med baggrund i overdragelsesaftale med investor, der ønsker at erhverve selskabet ud fra en værdiansættelse af ejendommen til 13,2 mio. kr. Den anvendte værdiansættelsesmodel er ændret i forhold til sidste regnskabsår, hvor ejendommen blev værdiansat ud fra en afkastbaseret model.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte aconto-skatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Bruttofortjeneste	3.385.391	693.106
1 Personaleomkostninger	-100.000	-70.000
Driftsresultat	3.285.391	623.106
Øvrige finansielle omkostninger	-45.794	-41.354
Resultat før skat	3.239.597	581.752
Skat af årets resultat	-715.964	-129.426
Årets resultat	2.523.633	452.326
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	300.000
Overføres til overført resultat	2.523.633	152.326
Disponeret i alt	2.523.633	452.326

Balance 31. december

Aktiver		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	13.200.000	10.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>13.200.000</u>	<u>10.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>13.200.000</u>	<u>10.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Oliebeholdning	<u>0</u>	<u>38.938</u>
	Varebeholdninger i alt	<u>0</u>	<u>38.938</u>
	Andre tilgodehavender	206.899	19.049
	Periodeafgrænsningsposter	<u>16.258</u>	<u>24.934</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>223.157</u>	<u>43.983</u>
	Likvide beholdninger	<u>21.558</u>	<u>371.017</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>244.715</u>	<u>453.938</u>
	Aktiver i alt	<u>13.444.715</u>	<u>10.453.938</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	500.000	500.000
4	Overført resultat	7.281.004	4.757.371
5	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	300.000
	Egenkapital i alt	<u>7.781.004</u>	<u>5.557.371</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>1.370.923</u>	<u>696.737</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.370.923</u>	<u>696.737</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	<u>3.879.459</u>	<u>3.176.122</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.879.459</u>	<u>3.176.122</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	250.000	200.000
	Forudbetalt husleje	0	430.627
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	113.140	127.531
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	5.998	124.712
	Selskabsskat	1.778	85.426
	Anden gæld	<u>42.413</u>	<u>55.412</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>413.329</u>	<u>1.023.708</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>4.292.788</u>	<u>4.199.830</u>
	Passiver i alt	<u>13.444.715</u>	<u>10.453.938</u>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	<u>100.000</u>	<u>70.000</u>
	<u>100.000</u>	<u>70.000</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	6.802.680	6.802.680
Tilgang i årets løb	<u>169.396</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>6.972.076</u>	<u>6.802.680</u>
Regulering til dagsværdi primo	3.197.320	3.197.320
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>3.030.604</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>6.227.924</u>	<u>3.197.320</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>13.200.000</u>	<u>10.000.000</u>
<p>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.</p> <p>Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.</p>		
3. 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 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
4. Overført resultat		
Overført resultat primo	4.757.371	4.605.045
Årets overførte overskud eller underskud	<u>2.523.633</u>	<u>152.326</u>
	<u>7.281.004</u>	<u>4.757.371</u>
5. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>300.000</u>
	<u>0</u>	<u>300.000</u>
6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant i ejendommen Staldgårdsgade, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 13.200 t.kr.		