

Ejendomsselskabet Staldgårdsgade A/S

Boelskilde 41, 7120 Vejle Øst

Årsrapport for

2020

CVR-nr. 44 42 57 18

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. marts 2021.

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 2020

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

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle Øst, den 22. marts 2021

Direktion

Poul Mortensen

Bestyrelse

Karen Keilgaard

Joakim 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 2020 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 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 22. marts 2021

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 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 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 frem til oktober 2020.

Væsentlig fejl i tidligere år

Hensættelse til udskudt skat er i tidligere år sket på baggrund af forkert beregningsgrundlag, hvorved hensættelsen er opgjort 466 t.kr. for højt. Denne væsentlige fejl er korrigeret direkte på egenkapitalen primo ved aflæggelse af årsregnskabet for 2020, og sammenligningstallene for tidligere år er tilpasset. Fejlen har ikke påvirket årets resultat og heller i balancesummen, mens egenkapital er forøget med 466 t.kr. og hensættelser reduceret tilsvarende.

Den forventede udvikling

Selskabet forventer for 2021 et resultat på niveau med det for 2020 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.

Væsentlig fejl i tidligere år

Hensættelse til udskudt skat er i tidligere år sket på baggrund af forkert beregningsgrundlag, hvorved hensættelsen er opgjort 466 t.kr. for højt.

Den væsentlige fejl er korrigeret direkte på egenkapitalen primo ved aflæggelse af årsregnskabet for 2020, og sammenligningstillene for tidligere år er tilpasset.

Fejlen har ikke påvirket årets resultat og heller i balancesummen, mens egenkapital er forøget med 466 t.kr. og hensættelser reduceret tilsvarende.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn.

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 finansiell 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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens 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.

Varebeholdninger

Varebeholdninger består af oliebeholdning ultimo.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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>2020</u> | <u>2019</u> |
|---|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | 693.106 | 705.976 |
| 1 Personaleomkostninger | -70.000 | -70.000 |
| Driftsresultat | 623.106 | 635.976 |
| Øvrige finansielle omkostninger | -41.354 | -61.033 |
| Resultat før skat | 581.752 | 574.943 |
| Skat af årets resultat | -129.426 | -123.752 |
| Årets resultat | 452.326 | 451.191 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Udbytte for regnskabsåret | 300.000 | 300.000 |
| Overføres til overført resultat | 152.326 | 151.191 |
| Disponeret i alt | 452.326 | 451.191 |

Balance 31. december

| Aktiver | | <u>2020</u> | <u>2019</u> |
|--------------------------|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u> | | | |
| Anlægsaktiver | | | |
| 2 | Investeringsejendomme | 10.000.000 | 10.000.000 |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>10.000.000</u> | <u>10.000.000</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>10.000.000</u> | <u>10.000.000</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| | Oliebeholdning | 38.938 | 43.079 |
| | Varebeholdninger i alt | <u>38.938</u> | <u>43.079</u> |
| | Andre tilgodehavender | 19.049 | 24.271 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 24.934 | 0 |
| | Tilgodehavender i alt | <u>43.983</u> | <u>24.271</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>371.017</u> | <u>258.190</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>453.938</u> | <u>325.540</u> |
| | Aktiver i alt | <u>10.453.938</u> | <u>10.325.540</u> |

Balance 31. december

| Passiver | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Note | 2020 | 2019 |
| Egenkapital | | |
| 3 Virksomhedskapital | 500.000 | 500.000 |
| 4 Overført resultat | 4.757.371 | 4.605.045 |
| 5 Foreslået udbytte for regnskabsåret | 300.000 | 300.000 |
| Egenkapital i alt | 5.557.371 | 5.405.045 |
| Hensatte forpligtelser | | |
| Hensættelser til udskudt skat | 696.737 | 696.737 |
| Hensatte forpligtelser i alt | 696.737 | 696.737 |
| Gældsforpligtelser | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 3.176.122 | 3.371.293 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 3.176.122 | 3.371.293 |
| Kortfristet del af langfristet gæld | 200.000 | 200.000 |
| Forudbetalt husleje | 430.627 | 418.127 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 127.531 | 104.709 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | 124.712 | 0 |
| Selskabsskat | 85.426 | 46.894 |
| Anden gæld | 55.412 | 39.980 |
| Deposita | 0 | 42.755 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 1.023.708 | 852.465 |
| Gældsforpligtelser i alt | 4.199.830 | 4.223.758 |
| Passiver i alt | 10.453.938 | 10.325.540 |

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

| | <u>2020</u> | <u>2019</u> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| 1. Personaleomkostninger | | |
| Lønninger og gager | <u>70.000</u> | <u>70.000</u> |
| | <u>70.000</u> | <u>70.000</u> |
| | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>1</u> | <u>1</u> |
| | | |
| 2. Investeringsejendomme | | |
| 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> |

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.

| | | |
|------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 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 2020</u> | <u>31/12 2019</u> |
|---|-------------------------|-------------------------|
| 4. Overført resultat | | |
| Overført resultat primo | 4.605.045 | 3.987.725 |
| Korrektion fejl tidligere på udskudt skat | 0 | 466.129 |
| Årets overførte overskud eller underskud | <u>152.326</u> | <u>151.191</u> |
| | <u>4.757.371</u> | <u>4.605.045</u> |
| 5. Foreslået udbytte for regnskabsåret | | |
| Udbytte for regnskabsåret | <u>300.000</u> | <u>300.000</u> |
| | <u>300.000</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 2020 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.