

**Ejendomsselskabet Staldgårdsgade A/S**

**Boelskilde 41, 7120 Vejle Øst**

---

**Årsrapport for**

**2019**

---

**CVR-nr. 44 42 57 18**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. marts 2020.

---

**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 2019**

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

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle Øst, den 12. marts 2020

### 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 2019 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 Ethiske 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 12. marts 2020

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Christian Holm  
statsautoriseret revisor  
mne29425

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	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
<b>Bestyrelse</b>	Karen Keilgaard Joakim Keilgaard Lene Haustrup Mortensen
<b>Direktion</b>	Poul Mortensen
<b>Revisor</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Gunhilds Plads 2 7100 Vejle
<b>Bankforbindelse</b>	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 i hele 2019.

### Den forventede udvikling

Selskabet forventer for 2020 et resultat på niveau med det for 2019 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, 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.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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).



## 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

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>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>705.976</b>	<b>329.054</b>
1 Personaleomkostninger	-70.000	-70.000
Værdiregulering investeringsejendom	0	-24.452
<b>Driftsresultat</b>	<b>635.976</b>	<b>234.602</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-61.033	-79.711
<b>Resultat før skat</b>	<b>574.943</b>	<b>154.891</b>
Skat af årets resultat	-123.752	-35.017
<b>Årets resultat</b>	<b>451.191</b>	<b>119.874</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	200.000
Udbytte for regnskabsåret	300.000	300.000
Overføres til overført resultat	151.191	0
Disponeret fra overført resultat	0	-380.126
<b>Disponeret i alt</b>	<b>451.191</b>	<b>119.874</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendom, Staldgårdsgade	10.000.000	10.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.000.000</u>	<u>10.000.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>10.000.000</u></b>	<b><u>10.000.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Oliebeholdning	<u>43.079</u>	<u>43.151</u>
	Varebeholdninger i alt	<u>43.079</u>	<u>43.151</u>
	Tilgodehavende selskabsskat	0	72.798
	Andre tilgodehavender	<u>24.271</u>	<u>52.767</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>24.271</u>	<u>125.565</u>
	Likvide beholdninger	<u>258.190</u>	<u>295.988</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>325.540</u></b>	<b><u>464.704</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>10.325.540</u></b>	<b><u>10.464.704</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2019	2018
<b>Egenkapital</b>		
3 Virksomhedskapital	500.000	500.000
4 Overført resultat	4.138.916	3.987.725
5 Foreslået udbytte for regnskabsåret	300.000	300.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.938.916</b>	<b>4.787.725</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	1.162.866	1.142.008
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.162.866</b>	<b>1.142.008</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	3.371.293	3.425.328
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.371.293	3.425.328
Kortfristet del af langfristet gæld	200.000	435.000
Forudbetalt husleje	418.127	453.340
Leverandører af varer og tjenesteydelser	104.709	77.862
Selskabsskat	46.894	0
Anden gæld	39.980	100.685
Deposita	42.755	42.756
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	852.465	1.109.643
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.223.758</b>	<b>4.534.971</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>10.325.540</b>	<b>10.464.704</b>

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	<u>70.000</u>	<u>70.000</u>
	<u><b>70.000</b></u>	<u><b>70.000</b></u>
<b>2. Investeringsejendom, Staldgårdsgade</b>		
Kostpris primo	<u>6.802.680</u>	<u>6.802.680</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>6.802.680</b></u>	<u><b>6.802.680</b></u>
Regulering til dagsværdi primo	<u>3.197.320</u>	<u>3.197.320</u>
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<u><b>3.197.320</b></u>	<u><b>3.197.320</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>10.000.000</b></u>	<u><b>10.000.000</b></u>
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
	<u><b>500.000</b></u>	<u><b>500.000</b></u>
Aktiekapitalen består af aktier a 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.		
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	3.987.725	4.367.851
Årets overførte overskud eller underskud	151.191	-380.126
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	200.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	<u>0</u>	<u>-200.000</u>
	<u><b>4.138.916</b></u>	<u><b>3.987.725</b></u>
<b>5. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte for regnskabsåret	<u>300.000</u>	<u>300.000</u>
	<u><b>300.000</b></u>	<u><b>300.000</b></u>

## Noter

---

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i ejendommen Staldgårdsgade, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 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.