

Ejendomsselskabet Stigsborgvej A/S

Årsrapport 2012

CVR-nr. 31 42 59 05

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar – 31. december	6
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012 for Ejendomsselskabet Stigsborgvej A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

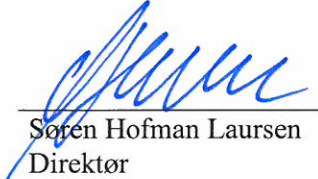
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

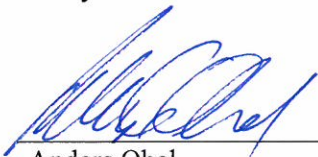
København, den 5. marts 2013

Direktion:



Søren Hofman Laursen
Direktør


Stella Jacobsson
Direktør

Bestyrelse:


Anders Obel
formand


Lars Christiansen


John R. Frederiksen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Stigsborgvej A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Stigsborgvej A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Frederiksberg, den 5. marts 2013

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ole Hedemann
statsaut. revisor

Anne Tønsberg
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Ejendomsselskabet Stigsborgvej A/S
c/o C.W. Obel Ejendomme A/S
Vestergade 2C
1456 København K

Telefon: 33 33 94 94
Telefax: 33 33 94 11
CVR-nr.: 31 42 59 05

Stiftet: 14. maj 2008
Hjemstedskommune: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Anders Obel, formand
Lars Christiansen
John R. Frederiksen

Direktion

Søren Hofman Laursen, direktør
Stella Jacobsson, direktør

Revision

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Osvald Helmuths Vej 4
2000 Frederiksberg

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 5. marts 2013 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Ejendomsselskabet Stigsborgvej A/S investerer i ejendomme med henblik på udlejning heraf. Selskabet har alene aktiviteter i Danmark

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 12.335 tkr. mod et overskud på 3.352 tkr. i 2011. Årets resultat er på niveau med forventningerne, og er væsentligt påvirket af værdireguleringer af investeringsejendomme.

Selskabets egenkapital udgør 52.210 tkr. pr. 31. december 2012 (2011: 43.366 tkr.) svarende til en soliditetsgrad på 22,4 % (2011: 19,6 %).

Betydningsfulde hændelser efter balancedagen

Der er efter balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Stigsborgvej A/S for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Opstillingsform for resultatopgørelsen er tilpasset selskabets aktivitet.

Ændring af anvendt regnskabspraksis

Selskabet har tidligere aflagt sin årsrapport i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse C-virksomheder, men har for regnskabsåret 2012 valgt at anvende bestemmelserne for klasse B-virksomheder. Som konsekvens heraf, har selskabet ikke udarbejdet en pengestrømsopgørelse og udvalgte noter. Der er ingen ændringer til indregning og måling.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver eller forpligtelser, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet på egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, som anvendes til sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske dattervirksomheder, indregnes direkte i egenkapitalen.

Resultatopgørelse

Resultatopgørelsen er tilpasset selskabets aktiviteter

Huslejeindtægter

Lejeindtægter periodiseres og medtages i resultatopgørelsen med de til regnskabsåret svarende beløb.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger indeholder alle omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, fællesomkostninger samt omkostninger til skatter, afgifter og andre omkostninger.

Omkostninger, der afholdes med henblik på at vedligeholde ejendommens standard, udgiftsføres i takt med, at arbejderne udføres.

Omkostninger vedrørende igangværende varme- og fællesregnskaber indregnes i balancen og påvirker således ikke driftsresultatet.

Finansielle indtægter og omkostninger

Renteindtægter og renteutgifter medtages i resultatopgørelsen med de til regnskabsåret svarende beløb. Kursgevinster og kurstab vedrørende prioritetsgæld i investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen. Den andel af skatten, der indregnes i resultatopgørelsen, og som knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi, og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien er opgjort i overensstemmelse med normale principper og kustomme i ejendomsbranchen for værdiansættelse af ejendomme og baseres således på en kapitalisering af den enkelte ejendoms normaliserede driftsafkast med et til ejendomme knyttet forrentningskrav (afkastkrav).

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet eller forøger ejendommens fremtidige afkast, tillægges anskaffelsessummen som forbedring.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Egenkapital – udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). 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 alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige under-skud, måles til den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Anvendt regnskabspraksis

fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, dog måles gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Resultatopgørelse

(tkr.)	Note	2012	2011
Huslejeindtægter		12.943	12.265
Ejendomsomkostninger		-101	0
Andre eksterne omkostninger	1	-638	-603
Driftsresultat		12.204	11.662
Værdiregulering af investeringsejendomme og prioritetsgæld til dagsværdi.		9.144	-1.857
Finansielle indtægter		168	1
Finansielle omkostninger	2	-5.069	-5.336
Resultat før skat		16.447	4.470
Skat af årets resultat	3	-4.112	-1.118
Årets resultat		12.335	3.352

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte		0	0
Overført resultat		12.335	3.352
		12.335	3.352

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

(tkr.)	Note	2012	2011
AKTIVER			
Materielle anlægsaktiver	4		
Investeringsejendomme		227.956	217.976
		<u>227.956</u>	<u>217.976</u>
Finansielle anlægsaktiver			
Udskudt skatteaktiv		1.091	2.349
		<u>1.091</u>	<u>2.349</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>229.047</u>	<u>220.325</u>
Tilgodehavender			
Tilgodehavende selskabsskat		225	0
Andre tilgodehavender		11	163
		<u>236</u>	<u>163</u>
Likvide beholdninger		0	485
Omsætningsaktiver i alt		<u>236</u>	<u>648</u>
AKTIVER I ALT		<u>229.283</u>	<u>220.973</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

(tkr.)	Note	2012	2011
PASSIVER			
Egenkapital	5		
Aktiekapital		5.500	5.500
Overført resultat		45.710	37.866
Egenkapital i alt		<u>51.210</u>	<u>43.366</u>
Hensatte forpligtelser			
Udskudt skat		0	0
Hensatte forpligtelser i alt		<u>0</u>	<u>0</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser	6		
Prioritetsgæld		117.714	117.538
		<u>117.714</u>	<u>117.538</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Skyldig selskabsskat		1.582	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		31.570	39.220
Anden gæld		27.207	20.849
		<u>60.359</u>	<u>60.069</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>178.073</u>	<u>177.607</u>
PASSIVER I ALT		<u>229.283</u>	<u>220.973</u>
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter	9		

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

- 1 Selskabet har i 2012 ikke haft ansatte udover direktionen.

Vederlag til direktionen afholdes af C.W. Obel Ejendomme A/S, og afregnes via management fee.

(tkr.)	2012	2011
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	558	896
	<u>558</u>	<u>896</u>
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Årets regulering af udskudt skat	-4.112	-1.118
	<u>-4.112</u>	<u>-1.118</u>
4 Materielle anlægsaktiver		

	Investerings- ejendom
Kostpris 1. januar 2012	217.976
Tilgang	660
Afgang	0
Kostpris 31. december 2012	<u>218.636</u>
Dagsværdireguleringer 1. januar 2012	0
Årets dagsværdireguleringer	9.320
Dagsværdireguleringer 31. december 2012	<u>9.320</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012	<u><u>227.956</u></u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

5 Egenkapital

	Aktieka- pital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Saldo 1. januar 2012	5.500	37.866	0	43.366
Værdiregulering af fremtidig rentesikring	0	-4.491	0	-4.491
Overført jf. resultatdisponering	0	12.335	0	12.335
Saldo 31. december 2012	5.500	45.710	0	51.210

Aktiekapitalen består af 5.500 aktier af 1.000 kr. eller multipla heraf.

Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen de seneste fem år.

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2012	Afdrag næste år	Langfri- stet andel	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	117.714	0	117.714	117.714
	117.714	0	117.714	117.714

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Selskabet har ingen kontraktlige eller eventualforpligtelser.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter på 117.714 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger med en samlet regnskabsmæssig værdi på 227.956 tkr.

9 Nærtstående parter

Selskabet er 100 % ejet af C.W. Obel Ejendomme A/S, Vestergade 2C, 1456 København K. Som nærtstående parter anses selskaber i C.W. Obel A/S koncernen. Tillige anses selskabets bestyrelse, direktion og disses nærtstående som nærtstående parter.

Selskabet indgår i koncernregnskabet for C.W. Obel Ejendomme A/S, København (mindste koncern) og koncernregnskabet for Det Obelske Familiefond (største koncern).