

**Ejendomsselskabet Stigsborgvej A/S**

Årsrapport 2013

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 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. marts 2014

Direktion:

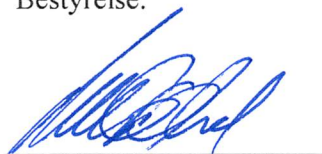


Torben Black  
Direktør



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 2013. 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013 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 4. marts 2014

**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**

Torben Black, direktør  
Stella Jacobsson, direktør

### **Revision**

KPMG  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Osvald Helmuths Vej 4  
2000 Frederiksberg

### **Generalforsamling**

Ordinær generalforsamling afholdes 4. marts 2014 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 11.138 tkr. mod et overskud på 12.335 tkr. i 2012. Årets resultat er på niveau med forventningerne, og er væsentligt påvirket af værdireguleringer af investeringsejendomme.

Selskabets egenkapital udgør 73.324 tkr. pr. 31. december 2013 (2012: 51.210 tkr.) svarende til en soliditetsgrad på 31,2 % (2012: 22,4 %).

#### **Betydningsfulde hændelser efter balancedagen**

Efter balancedagen er påbegyndt fusion mellem selskabet og dets moderselskab C.W. Obel Ejendomme A/S, CVR-nr. 17 93 38 84 med C.W. Obel Ejendomme A/S som det fortsættende selskab. Fusionen forventes afsluttet i 2014.

## **Årsregnskab 1. januar – 31. december**

### **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Stigsborgvej A/S for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Opstillingsform for resultatopgørelsen er tilpasset selskabets aktivitet.

### **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 finansiel 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. Resultterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet på egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultterer 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.

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

## **Årsregnskab 1. januar – 31. december**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **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.

### **Balance**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi, og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien er opgjort i overensstemmelse med normale principper og kulturen 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.

## **Årsregnskab 1. januar – 31. december**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **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 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 diskonteringssats 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 gældsmetode 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 underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

## **Årsregnskab 1. januar – 31. december**

### **Anvendt regnskabspraksis**

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

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Resultatopgørelse

(tkr.)	Note	2013	2012
Huslejeindtægter		13.029	12.943
Ejendomsomkostninger		-24	-101
Andre eksterne omkostninger	1	-645	-638
<b>Driftsresultat</b>		12.360	12.204
Værdiregulering af investeringsejendomme og prioritetsgæld til dagsværdi.		6.735	9.144
Finansielle indtægter		158	168
Finansielle omkostninger	2	-4.982	-5.069
<b>Resultat før skat</b>		14.271	16.447
Skat af årets resultat	3	-3.133	-4.112
<b>Årets resultat</b>		11.138	12.335

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte	0	0
Overført resultat	11.138	12.335
	11.138	12.335

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Balance

(tkr.)	Note	2013	2012
<b>AKTIVER</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4		
Investeringsejendomme		234.832	227.956
		<u>234.832</u>	<u>227.956</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
Udskudt skatteaktiv		0	1.091
		<u>0</u>	<u>1.091</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>234.832</u>	<u>229.047</u>
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavende selskabsskat		102	225
Andre tilgodehavender		0	11
		<u>102</u>	<u>236</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>102</u>	<u>236</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u>234.934</u>	<u>229.283</u>

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Balance

(tkr.)	Note	2013	2012
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>	5		
Aktiekapital		5.500	5.500
Overført resultat		67.824	45.710
<b>Egenkapital i alt</b>		<u>73.324</u>	<u>51.210</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Udskudt skat		6.847	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<u>6.847</u>	<u>0</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6		
Prioritetsgæld		117.855	117.714
		<u>117.855</u>	<u>117.714</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Skyldig selskabsskat		0	1.582
Gæld til tilknyttede virksomheder		24.594	31.570
Anden gæld		12.314	27.207
		<u>36.908</u>	<u>60.359</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>154.763</u>	<u>178.073</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u>234.934</u>	<u>229.283</u>
<b>Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.</b>	7		
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	8		
<b>Nærtstående parter</b>	9		

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

- 1 Selskabet har i 2013 ikke haft ansatte udover direktionen.

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

(tkr.)	2013	2012
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	403	558
	<u>403</u>	<u>558</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	102	0
Regulering udskudt skat vedrørende ændring af skatteprocent	437	0
Årets regulering af udskudt skat	-3.668	-4.112
Regulering vedrørende tidligere år	-4	0
	<u>-3.133</u>	<u>-4.112</u>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
		Investerings- ejendom
Kostpris 1. januar 2013		<u>218.636</u>
Tilgang		0
Afgang		0
Kostpris 31. december 2013		<u>218.636</u>
Dagsværdireguleringer 1. januar 2013		9.320
Årets dagsværdireguleringer		<u>6.876</u>
Dagsværdireguleringer 31. december 2013		<u>16.196</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013</b>		<u><u>234.832</u></u>

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 5 Egenkapital

	Aktie- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Saldo 1. januar 2013	5.500	45.710	0	51.210
Værdiregulering af fremtidig rentesikring	0	10.976	0	10.976
Overført jf. resultatdisponering	0	11.138	0	11.138
<b>Saldo 31. december 2013</b>	<b>5.500</b>	<b>67.824</b>	<b>0</b>	<b>73.324</b>

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 2013	Afdrag næste år	Langfri- stet andel	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	117.855	0	117.855	117.855
	117.855	0	117.855	117.855

#### 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i C.W. Obel A/S-koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

Derudover har selskabet ingen kontraktlige eller eventualforpligtelser.

#### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter på 117.855 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger med en samlet regnskabsmæssig værdi på 234.832 tkr.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 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).