

**Ejendomsselskabet
Stavangervej 17 A/S**
Vestergade 11
5540 Ullerslev
CVR-nr. 14747532

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29.05.2018

Dirigent

Navn: Hans Sandager

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2017	5
Balance pr. 31.12.2017	6
Egenkapitalopgørelse for 2017	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Stavangervej 17 A/S
Vestergade 11
5540 Ullerslev

CVR-nr.: 14747532

Hjemsted: Nyborg

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Bestyrelse

Hans Sandager
Ole Jørn Jensen
Ellen Merete Harbjerg Jensen

Direktion

Ole Jørn Jensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense C

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Ejendomsselskabet Stavangervej 17 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for opfyldt.

Vi indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for de kommende regnskabsår ligeledes ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 29.05.2018

Direktion

Ole Jørn Jensen

Bestyrelse

Hans Sandager

Ole Jørn Jensen

Ellen Merete Harbjerg Jensen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Stavangervej 17 A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Stavangervej 17 A/S for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Odense, den 29.05.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Per Krause Therkelsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne19698

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendomme samt finansielle investeringer.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen betragter årets resultat for utilfredsstillende.

Ledelsen forventer, at selskabet vil kunne reetablere egenkapitalen via egen drift.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		180.678	167.906
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(11.100)	0
Driftsresultat		169.578	167.906
Andre finansielle omkostninger	1	(74.314)	(110.492)
Resultat før skat		95.264	57.414
Skat af årets resultat	2	(228.899)	(12.611)
Årets resultat		(133.635)	44.803
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(133.635)	44.803
		(133.635)	44.803

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		3.171.300	3.182.400
Materielle anlægsaktiver	3	3.171.300	3.182.400
Udskudt skat		612.700	841.599
Finansielle anlægsaktiver		612.700	841.599
Anlægsaktiver		3.784.000	4.023.999
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		784	784
Periodeafgrænsningsposter		5.656	5.656
Tilgodehavender		6.440	6.440
Likvide beholdninger		0	721
Omsætningsaktiver		6.440	7.161
Aktiver		3.790.440	4.031.160

Balance pr. 31.12.2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Virksomhedskapital	4	501.000	501.000
Overført overskud eller underskud		(1.098.340)	(964.705)
Egenkapital		(597.340)	(463.705)
Gæld til realkreditinstitutter		1.157.150	1.236.829
Langfristede gældsforpligtelser	5	1.157.150	1.236.829
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	78.000	76.300
Bankgæld		374.699	145.773
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.701.781	2.936.933
Anden gæld		76.150	99.030
Kortfristede gældsforpligtelser		3.230.630	3.258.036
Gældsforpligtelser		4.387.780	4.494.865
Passiver		3.790.440	4.031.160
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	501.000	(964.705)	(463.705)
Årets resultat	0	(133.635)	(133.635)
Egenkapital ultimo	501.000	(1.098.340)	(597.340)

Noter

	2017	2016
	kr.	kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	40.555	55.510
Renteomkostninger i øvrigt	33.759	54.982
	74.314	110.492

	2017	2016
	kr.	kr.
2. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	228.899	12.611
	228.899	12.611

	Investe- rings- ejendomme
	kr.
3. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	3.118.433
Kostpris ultimo	3.118.433
Opskrivninger primo	63.967
Tilbageførsel af opskrivninger	(11.100)
Opskrivninger ultimo	52.867
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.171.300

Investeringsejendomme består af 4 ejendomme indeholdende boliglejemål beliggende i Ullerslev og Odense og er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendomme udgør 6% pr. 31.12.2017 (6,50% pr. 31.12.2016). En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 244 t.kr., og en formindskelse af afkastkravet med 0,5%-point vil forøge dagsværdien med 289 t.kr.

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
4. Virksomhedskapital			
Ordinære aktier	501	1000	501.000
	501		501.000

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald efter 12 måneder 2017 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	78.000	76.300	1.157.150	845.026
	78.000	76.300	1.157.150	845.026

6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med O.J. Jensen Erhverv A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 subsidiært for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen, og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kilde-skat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for gæld pr. 31. december 2017 i bank er der sikkerhed i likvider.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at huslejerne forfalder til betaling.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større reoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og

Anvendt regnskabspraksis

den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.