

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

**Årsrapport 2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2019

**Dirigent**

---

Navn: Hans Sandager

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2018	5
Balance pr. 31.12.2018	6
Egenkapitalopgørelse for 2018	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Ejendomsselskabet Stavangervej 17 A/S  
Vestergade 11  
5540 Ullerslev

CVR-nr.: 14747532

Hjemsted: Nyborg

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

### Bestyrelse

Ellen Merete Harbjerg Jensen  
Hans Sandager  
Ole Jørn Jensen

### Direktion

Ole Jørn Jensen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Tværkajen 5  
Postboks 10  
5100 Odense C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 31.05.2019

### Direktion

Ole Jørn Jensen

### Bestyrelse

Ellen Merete Harbjerg Jensen

Hans Sandager

Ole Jørn 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 01.01.2018 - 31.12.2018 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 31.05.2019

### **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 tilfredsstillende.

Selskabet har tabt sin aktiekapital. 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 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>177.021</b>	<b>180.678</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		6.700	(11.100)
<b>Driftsresultat</b>		<b>183.721</b>	<b>169.578</b>
Andre finansielle omkostninger	2	(75.715)	(74.314)
<b>Resultat før skat</b>		<b>108.006</b>	<b>95.264</b>
Skat af årets resultat	3	(16.700)	(228.899)
<b>Årets resultat</b>		<b>91.306</b>	<b>(133.635)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		91.306	(133.635)
		<b>91.306</b>	<b>(133.635)</b>

**Balance pr. 31.12.2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		3.178.000	3.171.300
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>3.178.000</b>	<b>3.171.300</b>
Udskudt skat		596.000	612.700
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>596.000</b>	<b>612.700</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.774.000</b>	<b>3.784.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	784
Periodeafgrænsningsposter		5.656	5.656
<b>Tilgodehavender</b>		<b>5.656</b>	<b>6.440</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>5.656</b>	<b>6.440</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.779.656</b>	<b>3.790.440</b>



**Balance pr. 31.12.2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		501.000	501.000
Overført overskud eller underskud		<u>(1.007.034)</u>	<u>(1.098.340)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>(506.034)</u></b>	<b><u>(597.340)</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>1.076.860</u>	<u>1.157.150</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>1.076.860</u></b>	<b><u>1.157.150</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	79.000	78.000
Bankgæld		338.567	374.699
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.715.112	2.701.780
Anden gæld		<u>76.151</u>	<u>76.151</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.208.830</u></b>	<b><u>3.230.630</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>4.285.690</u></b>	<b><u>4.387.780</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>3.779.656</u></b>	<b><u>3.790.440</u></b>
Personaleomkostninger	1		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse for 2018

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	501.000	(1.098.340)	(597.340)
Årets resultat	0	91.306	91.306
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>501.000</b>	<b>(1.007.034)</b>	<b>(506.034)</b>

## Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	40.145	40.555
Renteomkostninger i øvrigt	<u>35.570</u>	<u>33.759</u>
	<u><b>75.715</b></u>	<u><b>74.314</b></u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	<u>16.700</u>	<u>228.899</u>
	<u><b>16.700</b></u>	<u><b>228.899</b></u>
		<u>Investe- rings- ejendomme kr.</u>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		<u>3.118.433</u>
<b>Kostpris ultimo</b>		<u><b>3.118.433</b></u>
Opskrivninger primo		52.867
Tilbageførsel af opskrivninger		<u>6.700</u>
<b>Opskrivninger ultimo</b>		<u><b>59.567</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u><b>3.178.000</b></u>

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. 31.12.2018 (6% pr. 31.12.2017). En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 245 t.kr., og en formindskelse af afkastkravet med 0,5%-point vil forøge dagsværdien med 289 t.kr.

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2018 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til				
realkreditinstitutter	79.000	78.000	1.076.860	761.318
	<b>79.000</b>	<b>78.000</b>	<b>1.076.860</b>	<b>761.318</b>

### 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 subsidiært for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen, og ligeledes subsidiært for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den bogførte værdi af ejendommene er 3.178 t.kr.

## 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.

### 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, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder mv.

#### 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 posteringer 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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 renoveringsarbejder 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.

### 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 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.