

# Ejendomsselskabet Stavangervej 17 A/S

c/o Per Mortensen Lundsager 3, 5750 Ringe

CVR-nr. 14 74 75 32

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. juni 2023

Dirigent:

.....  
Per Storm Mortensen

## Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Stavangervej 17 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringe, den 19. juni 2023

Direktion:

.....  
Per Storm Mortensen  
direktør

Bestyrelse:

.....  
Victor Storm Mortensen  
formand

.....  
Per Storm Mortensen

.....  
Tobias Storm Mortensen

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Stavangervej 17 A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Stavangervej 17 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 jer med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er jeres 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, som I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 19. juni 2023  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Torben Ahle Pedersen  
statsaut. revisor  
mne16611

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendomsselskabet Stavangervej 17 A/S
Adresse, postnr., by	c/o Per Mortensen Lundsager 3, 5750 Ringe
CVR-nr.	14 74 75 32
Hjemstedskommune	Faaborg-Midtfyn
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Victor Storm Mortensen, formand Per Storm Mortensen Tobias Storm Mortensen
Direktion	Per Storm Mortensen, direktør

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på 532.484 kr. mod et underskud på 13.524 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 447.873 kr.

Ledelsen betragter årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2022	2021
	<b>Bruttofortjeneste</b>	184.246	37.404
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	450.000	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	634.246	37.404
	Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	155	0
3	Finansielle omkostninger	-101.917	-54.743
	<b>Resultat før skat</b>	532.484	-17.339
4	Skat af årets resultat	0	3.815
	<b>Årets resultat</b>	532.484	-13.524
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	532.484	-13.524
		532.484	-13.524

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2022	2021
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
6	Materielle anlægsaktiver		
7	Investeringsejendomme	3.450.000	3.000.000
		<u>3.450.000</u>	<u>3.000.000</u>
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
	Andre tilgodehavender	0	6.253
		<u>0</u>	<u>6.253</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>3.450.000</u>	<u>3.006.253</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.970	0
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	0	3.815
		<u>3.970</u>	<u>3.815</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	88.868	22.698
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>92.838</u>	<u>26.513</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>3.542.838</u></u>	<u><u>3.032.766</u></u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Aktiekapital	501.000	501.000
	Overført resultat	-53.127	-585.611
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>447.873</u>	<u>-84.611</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
8	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	755.479	836.588
		<u>755.479</u>	<u>836.588</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	80.547	79.984
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	21.000	21.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.674	12.575
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.161.765	2.101.730
	Deposita	65.500	65.500
		<u>2.339.486</u>	<u>2.280.789</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>3.094.965</u>	<u>3.117.377</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>3.542.838</u></u>	<u><u>3.032.766</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 5 Dagsværdioplysninger
- 2 Personaleomkostninger
- 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 10 Eventualaktiver
- 11 Sikkerhedsstillelser



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	501.000	-1.577.390	-1.076.390
Overført via resultatdisponering	0	-13.524	-13.524
Koncerttilskud/Gældskonvertering	0	1.005.303	1.005.303
<b>Egenkapital 1. januar 2022</b>	<b>501.000</b>	<b>-585.611</b>	<b>-84.611</b>
Overført via resultatdisponering	0	532.484	532.484
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>501.000</b>	<b>-53.127</b>	<b>447.873</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Stavangervej 17 A/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse 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

##### Nettoomsætning

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

##### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

##### Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investerings-ejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet.

##### Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder mv.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

##### Balancen

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til skønnet dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

##### Likvider

Likvider omfatter indeståender i bankforbindelse.

##### Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	84.626	33.140
Renteomkostninger i øvrigt	17.291	21.603
	<u>101.917</u>	<u>54.743</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Refusion i sambeskatning	0	-3.815
	<u>0</u>	<u>-3.815</u>

#### 5 Dagsværdioplysninger

Virksomheden har følgende aktiver og gældsforpligtelser, der måles til dagsværdi:

kr.	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi, ultimo	3.450.000
Årets urealiserede ændringer i dagsværdien, indregnet i resultatopgørelsen	450.000
Dagsværdiniveau	3
<b>6 Materielle anlægsaktiver</b>	
kr.	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2022	3.118.433
Kostpris 31. december 2022	3.118.433
Opskrivninger 1. januar 2022	-118.433
Årets værdireguleringer	450.000
Opskrivninger 31. december 2022	331.567
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<u>3.450.000</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 7 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

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 6,5% pr. 31.12.2022 (6,5% pr. 31.12.2021). En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 277 t.kr., og en formindskelse af afkastkravet med 0,5%-point vil forøge dagsværdien med 243 t.kr.

Indregning af investeringsejendommen er sket efter dagværdiniveau 3.

#### 8 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2022	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	836.026	80.547	755.479	433.292
	<u>836.026</u>	<u>80.547</u>	<u>755.479</u>	<u>433.292</u>

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

Virksomheden er sambeskattet med modervirksomheden P Mortensen Holding ApS som administrationsselskab og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2021 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling.

#### 10 Eventualaktiver

Selskabet har pr. 31. december et skatteaktiv på i alt 769 t.kr. primært hidrørende fra særunderskud. Skatteaktivet er ikke indregnet i balancen, idet der er usikkerhed om tidspunktet for udnyttelse heraf.

#### 11 Sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den bogførte værdi af ejendommene er 3.450 t.kr.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Per Storm Mortensen

### Direktion

På vegne af: Ejendomsselskabet Stavangervej 17 AS  
Serienummer: 481435a2-517a-41e5-bda2-80d938bdb724  
IP: 185.125.xxx.xxx  
2023-06-20 14:19:47 UTC



## Per Storm Mortensen

### Dirigent

På vegne af: Ejendomsselskabet Stavangervej 17 AS  
Serienummer: 481435a2-517a-41e5-bda2-80d938bdb724  
IP: 185.125.xxx.xxx  
2023-06-20 14:19:47 UTC



## Per Storm Mortensen

### Bestyrelse

På vegne af: Ejendomsselskabet Stavangervej 17 AS  
Serienummer: 481435a2-517a-41e5-bda2-80d938bdb724  
IP: 185.125.xxx.xxx  
2023-06-20 14:30:37 UTC



## Victor Storm Mortensen

### Bestyrelse

På vegne af: Ejendomsselskabet Stavangervej 17 AS  
Serienummer: e5a6daf1-bd7a-42e2-a23c-2aa2dc6c297b  
IP: 87.49.xxx.xxx  
2023-06-20 16:02:16 UTC



## Tobias Storm Mortensen

### Bestyrelse

På vegne af: Ejendomsselskabet Stavangervej 17 AS  
Serienummer: f2fa8d29-25db-4ec0-95ba-f54e38deac00  
IP: 87.49.xxx.xxx  
2023-06-21 08:04:09 UTC



## Torben Ahle Pedersen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
Serienummer: CVR:30700228-RID:16347828  
IP: 152.115.xxx.xxx  
2023-06-21 08:06:51 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>