

# **Ejendomsselskabet Stavangervej 17 A/S**

c/o Per Mortensen Lundsager 3, 5750 Ringe

CVR-nr. 14 74 75 32

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. juni 2022

Dirigent:

.....  
Per Storm Mortensen

## Indhold

Ledelsespåtegning	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 2021.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringe, den 22. juni 2022

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 2021 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.

Svendborg, den 22. juni 2022  
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 2021 udviser et underskud på 13.524 kr. mod et underskud på 734.074 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2021 udviser en negativ egenkapital på 84.611 kr.

Ledelsen betragter årets resultat for mindre 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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2021	2020
	<b>Bruttofortjeneste</b>	37.404	168.092
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-255.000
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	37.404	-86.908
3	Finansielle omkostninger	-54.743	-68.627
	<b>Resultat før skat</b>	-17.339	-155.535
4	Skat af årets resultat	3.815	-578.539
	<b>Årets resultat</b>	-13.524	-734.074
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	-13.524	-734.074
		-13.524	-734.074

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2021	2020
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
5	Materielle anlægsaktiver		
6	Investeringsejendomme	3.000.000	3.000.000
		<u>3.000.000</u>	<u>3.000.000</u>
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
	Andre tilgodehavender	6.253	6.253
		<u>6.253</u>	<u>6.253</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>3.006.253</u>	<u>3.006.253</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	3.815	0
		<u>3.815</u>	<u>0</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>22.698</u>	<u>0</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>26.513</u>	<u>0</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>3.032.766</u>	<u>3.006.253</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Aktiekapital	501.000	501.000
	Overført resultat	-585.611	-1.577.390
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>-84.611</u>	<u>-1.076.390</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	836.588	916.516
		<u>836.588</u>	<u>916.516</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	79.984	80.044
	Gæld til banker	0	229.424
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	21.000	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.575	59.497
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.101.730	2.797.162
	Deposita	65.500	0
		<u>2.280.789</u>	<u>3.166.127</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>3.117.377</u>	<u>4.082.643</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>3.032.766</u>	<u>3.006.253</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
2 Personaleomkostninger  
8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
9 Sikkerhedsstillelser



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	501.000	-843.316	-342.316
Overført via resultatdisponering	0	-734.074	-734.074
<b>Egenkapital 1. januar 2021</b>	<b>501.000</b>	<b>-1.577.390</b>	<b>-1.076.390</b>
Overført via resultatdisponering	0	-13.524	-13.524
Koncerntilskud/Gældskonvertering	0	1.005.303	1.005.303
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>501.000</b>	<b>-585.611</b>	<b>-84.611</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Stavangervej 17 A/S for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Virksomheden har med virkning for regnskabsåret 2021 implementeret ændringslov nr. 1716 af 27. december 2018 til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ikke påvirket virksomhedens regnskabspraksis for indregning og måling af aktiver og forpligtelser, men har alene betydet krav om yderligere oplysninger. 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 rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger 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

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

#### 2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	2021	2020
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	33.140	41.337
Renteomkostninger i øvrigt	21.603	27.290
	<u>54.743</u>	<u>68.627</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	0	578.539
Refusion i sambeskatning	-3.815	0
	<u>-3.815</u>	<u>578.539</u>

#### 5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2021	3.118.433
Kostpris 31. december 2021	3.118.433
Opskrivninger 1. januar 2021	-118.433
Opskrivninger 31. december 2021	-118.433
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<u>3.000.000</u>

#### 6 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. 31.12.2021 (6,5% pr. 31.12.2020). En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 214 t.kr., og en formindskelse af afkastkravet med 0,5%-point vil forøge dagsværdien med 250 t.kr.

#### 7 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2021	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	916.572	79.984	836.588	516.792
	<u>916.572</u>	<u>79.984</u>	<u>836.588</u>	<u>516.792</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

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

Virksomheden er sambeskattet med modervirksomheden P Mortensen Holding ApS som administrationselskab 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.

#### 9 Sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den bogførte værdi af ejendommene er 3.000 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.”

## Victor Storm Mortensen

### Bestyrelse

På vegne af: Ejendomsselskabet Stavangervej 17 AS  
Serienummer: e5a6daf1-bd7a-42e2-a23c-2aa2dc6c297b  
IP: 185.125.xxx.xxx  
2022-06-24 12:58:31 UTC



## Per Storm Mortensen

### Direktion

På vegne af: Ejendomsselskabet Stavangervej 17 AS  
Serienummer: 481435a2-517a-41e5-bda2-80d938bdb724  
IP: 185.125.xxx.xxx  
2022-06-24 13:13:50 UTC



## Per Storm Mortensen

### Dirigent

På vegne af: Ejendomsselskabet Stavangervej 17 AS  
Serienummer: 481435a2-517a-41e5-bda2-80d938bdb724  
IP: 185.125.xxx.xxx  
2022-06-24 13:13:50 UTC



## Per Storm Mortensen

### Bestyrelse

På vegne af: Ejendomsselskabet Stavangervej 17 AS  
Serienummer: 481435a2-517a-41e5-bda2-80d938bdb724  
IP: 185.125.xxx.xxx  
2022-06-24 13:13:50 UTC



## Tobias Storm Mortensen (Ung under 18)

### Bestyrelse

På vegne af: Ejendomsselskabet Stavangervej 17 AS  
Serienummer: PID:9208-2002-2-064375982076  
IP: 87.58.xxx.xxx  
2022-06-28 19:38:47 UTC



## Torben Ahle Pedersen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
Serienummer: CVR:30700228-RID:16347828  
IP: 165.225.xxx.xxx  
2022-06-28 19:45:00 UTC



Penneo dokumentnøgle: 3PUP7-HPQDM-76G5Z-DEDN4-JFZYA-CLVZ1

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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>