

Ejendomsselskabet Stavangervej 17 A/S

c/o Per Mortensen Lundsager 3, 5750 Ringe

CVR-nr. 14 74 75 32

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. juni 2024

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 2023.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringe, den 14. juni 2024
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 2023 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 14. juni 2024
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

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på 52.887 kr. mod et overskud på 532.484 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på 500.759 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.	2023	2022
	Bruttofortjeneste	177.358	184.246
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	450.000
	Resultat før finansielle poster	177.358	634.246
	Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	162	155
3	Finansielle omkostninger	-124.633	-101.917
	Årets resultat	52.887	532.484
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	52.887	532.484
		52.887	532.484

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2023	2022
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	3.450.000	3.450.000
		<u>3.450.000</u>	<u>3.450.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>3.450.000</u>	<u>3.450.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.132	3.970
	Andre tilgodehavender	3.688	0
		<u>7.820</u>	<u>3.970</u>
	Likvide beholdninger	<u>181.687</u>	<u>88.868</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>189.507</u>	<u>92.838</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>3.639.507</u></u>	<u><u>3.542.838</u></u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Aktiekapital	501.000	501.000
	Overført resultat	-241	-53.128
	Egenkapital i alt	<u>500.759</u>	<u>447.872</u>
	Gældsforpligtelser		
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	693.112	755.479
		<u>693.112</u>	<u>755.479</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	71.723	80.547
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.952	10.675
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.249.839	2.161.765
	Deposita	111.122	86.500
		<u>2.445.636</u>	<u>2.339.487</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>3.138.748</u>	<u>3.094.966</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>3.639.507</u></u>	<u><u>3.542.838</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 4 Dagsværdioplysninger
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 8 Eventualaktiver
- 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	501.000	-585.612	-84.612
Overført via resultatdisponering	0	532.484	532.484
Egenkapital 1. januar 2023	501.000	-53.128	447.872
Overført via resultatdisponering	0	52.887	52.887
Egenkapital 31. december 2023	501.000	-241	500.759

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Stavangervej 17 A/S for 2023 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning. Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at virksomheden erhverver ret til ydelsen fra lejer. Der sker ikke indregning af tomgangsleje. Lejernes bidrag til andre ydelser end husleje indregnes i overensstemmelse med aftalegrundlaget, som det fremgår af huslejekontrakterne.

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.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres efter en afkastbaseret værdiansættelsesmodel på baggrund af fremtidig indtjening og markedsafkast.

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle 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 eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabs-erfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvider

Likvider omfatter indeståender i bankforbindelse.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontor-ejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Gæld til kreditinstitutioner indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenue efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

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>2023</u>	<u>2022</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	88.073	84.626
Renteomkostninger i øvrigt	36.560	17.291
	<u>124.633</u>	<u>101.917</u>

4 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 reserve for sikringsinstrumenter	3

5 Materielle anlægsaktiver

kr.	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2023	3.118.433
Kostpris 31. december 2023	3.118.433
Opskrivninger 1. januar 2023	331.567
Opskrivninger 31. december 2023	331.567
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>3.450.000</u>

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdi af investeringsejendomme er opgjort for ejendommene med udgangspunkt i ejendommens forventede resultater for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede estimat udtrykker et "normaliseret" driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkast til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Der anvendes ikke uafhængige vurderingsmænd ved opgørelsen af dagsværdierne.

Værdien af investeringsejendommene er baseret på niveau 3 i dagsværdiherakiet jf. anvendt regnskabspraksis herom.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Afkastkravet for selskabets ejendomme udgør 6,6% pr. 31. december 2023 (6,5% pr. 31. december 2022).

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendomme udgør 3.450 t.kr. pr. 31. december 2023.

Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden.

Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at en stigning i afkastprocenten med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 236 t.kr., og et fald i afkastprocenten med 0,5%-point vil forøge dagsværdien med 275 t.kr.

6 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2023	Kortfristet andel	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	764.835	71.723	693.112	370.258
	764.835	71.723	693.112	370.258

7 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.

8 Eventualaktiver

Selskabet har pr. 31. december 2023 et skatteaktiv på i alt 754 t.kr. der ikke er indregnet i balancen, idet der er usikkerhed om tidspunktet for udnyttelse heraf.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter 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
2024-06-15 13:31:18 UTC



Per Storm Mortensen

Dirigent

På vegne af: Ejendomsselskabet Stavangervej 17 AS
Serienummer: 481435a2-517a-41e5-bda2-80d938bdb724
IP: 185.125.xxx.xxx
2024-06-15 13:31:18 UTC



Victor Storm Mortensen

Bestyrelse

På vegne af: Ejendomsselskabet Stavangervej 17 AS
Serienummer: e5a6daf1-bd7a-42e2-a23c-2aa2dc6c297b
IP: 185.125.xxx.xxx
2024-06-15 13:32:28 UTC



Per Storm Mortensen

Bestyrelse

På vegne af: Ejendomsselskabet Stavangervej 17 AS
Serienummer: 481435a2-517a-41e5-bda2-80d938bdb724
IP: 185.125.xxx.xxx
2024-06-15 13:48:58 UTC



Tobias Storm Mortensen

Bestyrelse

På vegne af: Ejendomsselskabet Stavangervej 17 AS
Serienummer: f2fa8d29-25db-4ec0-95ba-f54e38deac00
IP: 185.125.xxx.xxx
2024-06-16 18:58:50 UTC



Torben Ahle Pedersen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab
Serienummer: ffd33de7-3ce6-4449-92bb-28378f5e33b7
IP: 2.108.xxx.xxx
2024-06-16 19:49:13 UTC



Penneo dokumentnøgle: 22165-52DEA-XM3IN-QBCZ5-QYEUN-053CQ

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/validator**