



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSAKTIESELSKABET STATIONSVEJ 6. HOLTE

TAARBÆK STRANDVEJ 130, 2930 KLAMPENBORG

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 7. februar 2020

Susanne Husted-Andersen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	EJENDOMSAKTIESELSKABET STATIONSVEJ 6. HOLTE Taarbæk Strandvej 130 2930 Klampenborg
	CVR-nr.: 22 17 78 18 Stiftet: 15. april 1955 Hjemsted: Klampenborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Birte Müllertz Marianne Strømmand Susanne Husted-Andersen
Direktion	Susanne Husted-Andersen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Danske Bank Lyngby Hovedgade 25 2800 Kgs. Lyngby
Advokat	Advokatfirmaet Husted-Andersen Taarbæk Strandvej 130 2930 Klampenborg

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for EJENDOMSAKTIESELSKABET STATIONSVEJ 6. HOLTE.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Klampenborg, den 31. januar 2020

Direktion:

Susanne Husted-Andersen

Bestyrelse:

Birte Müllertz

Marianne Strømman

Susanne Husted-Andersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i EJENDOMSAKTIESELSKABET STATIONSVEJ 6. HOLTE

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSAKTIESELSKABET STATIONSVEJ 6. HOLTE for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 31. januar 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jens Rye
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne9287

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af fast ejendom til erhvervsmæssige formål.

Usikkerhed ved indregning og måling

Udlejningsejendommene måles på balancedagen til dagsværdi og værdireguleringer indregnes direkte i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 31. december 2018 beregnet på baggrund af en afkastbaseret model. Vi henviser til noten "Materielle anlægsaktiver".

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Egne kapitalandele

	2019	2018
	kr.	kr.
Beholdningen af egne kapitalandele er således:		
A, 2 stk. a nom. 10.000 kr.....	20.000	20.000
B, 2 stk. a nom. 2.000 kr.....	4.000	4.000
	24.000	24.000
Egne kapitalandele i % af selskabskapitalen:		
Egne aktier.....	2,4	2,4
	2,4	2,4

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2019 kr.	2018 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.281.383	1.505.349
Personaleomkostninger.....	1	-45.000	-45.000
DRIFTSRESULTAT		1.236.383	1.460.349
Andre finansielle omkostninger.....		-470	-1.922
RESULTAT FØR SKAT		1.235.913	1.458.427
Skat af årets resultat.....	2	-271.986	-321.266
ÅRETS RESULTAT		963.927	1.137.161
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		1.000.000	1.100.000
Overført resultat.....		-36.073	37.161
I ALT		963.927	1.137.161

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme.....		21.592.000	21.592.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	21.592.000	21.592.000
ANLÆGSAKTIVER.....		21.592.000	21.592.000
Forsikringsager.....		57.930	0
Andre tilgodehavender.....		0	3.211
Tilgodehavende selskabsskat.....		28.014	0
Tilgodehavender.....		85.944	3.211
Likvide beholdninger.....		1.781.066	1.919.889
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.867.010	1.923.100
AKTIVER.....		23.459.010	23.515.100
PASSIVER			
Selskabskapital.....		1.000.000	1.000.000
Overført overskud.....		18.195.181	18.204.854
Forslag til udbytte.....		1.000.000	1.100.000
EGENKAPITAL.....	4	20.195.181	20.304.854
Hensættelse til udskudt skat.....		2.376.440	2.376.440
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		2.376.440	2.376.440
Deposita og forudbetalt leje.....		493.895	515.008
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	493.895	515.008
Selskabsskat.....		0	174.510
Anden gæld.....		393.494	144.288
Kortfristede gældsforpligtelser.....		393.494	318.798
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		887.389	833.806
PASSIVER.....		23.459.010	23.515.100
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	7		

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note	
Personaleomkostninger			1	
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 0 (2018: 0)				
Løn og gager.....	45.000	45.000		
	45.000	45.000		
Skat af årets resultat			2	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	271.986	321.266		
	271.986	321.266		
Materielle anlægsaktiver			3	
		Investerings- ejendomme		
Kostpris 1. januar 2019.....		1.850.115		
Kostpris 31. december 2019.....		1.850.115		
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2019.....		19.741.885		
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2019.....		19.741.885		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....		21.592.000		
<p>Investeringsejendomme måles på balancedagen til dagsværdi. Dagsværdien er pr. 31. december 2019 opgjort på baggrund af en afkastbaseret model. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav på ca. 5,5 %.</p> <p>Ved opgørelsen af det fremtidige afkast, er løbende driftsafkast indregnes med leje i overensstemmelse med indgående kontrakter, og der fradrages skønnede driftsomkostninger, herunder udgifter til reparation og vedligeholdelse for at opretholde investeringsejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.</p> <p>Som følge af ovenstående og de generelle markedsforhold på ejendomsmarkedet er der usikkerhed knyttet til fastsættelsen af dagsværdien på selskabets investeringsejendomme, herunder forrentningsfaktoren.</p>				
Egenkapital			4	
	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2019.....	1.000.000	18.204.854	1.100.000	20.304.854
Betalt udbytte.....			-1.100.000	-1.100.000
Udbytte af egne aktier.....		26.400		26.400
Forslag til resultatdisponering.....		-36.073	1.000.000	963.927
Egenkapital 31. december 2019.....	1.000.000	18.195.181	1.000.000	20.195.181

NOTER

						Note
Langfristede gældsforpligtelser						5
	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Deposita og forudbetalt leje....	493.895	0	493.895	515.008	0	
	493.895	0	493.895	515.008	0	
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser						 6
På selskabets ejendomme er der tinglyst 2 ejerpantebreve ialt kr. 704.500 kr.						
 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling						 7
Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedrenten ændres sig, og en investors afkastkrav ændres, vil ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.						

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for EJENDOMSAKTIESELSKABET STATIONSVEJ 6. HOLTE for 2019 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskatter, forsikring, reparation og vedligeholdelse, administration og andre omkostninger vedr ejendommens drift.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter bestyrelses honorar.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen, som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst med fradrag af betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning er gældende. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.