

# Stationsmestervej Ejendoms Invest K/S

Stationsmestervej 83, 9200 Aalborg SV

CVR-nr. 28 12 15 12

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. april 2017.

---

**Frank Hvorslev**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledespåtegning**

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Stationsmestervej Ejendoms Invest K/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg SV, den 25. april 2017

### **Direktion**

Frank Hvorslev

### **Bestyrelse**

Christian Berre Eriksen  
formand

Frank Hvorslev

Peter Hvorslev

Frank Mogensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til ledelsen i Stationsmestervej Ejendoms Invest K/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Stationsmestervej Ejendoms Invest K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske 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 Deres 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, De 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.

Aalborg, den 25. april 2017

### Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Henrik Hougaard  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Stationsmestervej Ejendoms Invest K/S Stationsmestervej 83 9200 Aalborg SV
	CVR-nr.: 28 12 15 12
	Stiftet: 1. oktober 2004
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Christian Berre Eriksen, formand Frank Hvorslev Peter Hvorslev Frank Mogensen
<b>Direktion</b>	Frank Hvorslev
<b>Revisor</b>	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
<b>Bankforbindelse</b>	Sydbank
<b>Modervirksomhed</b>	Stationsmestervej Invest ApS Stationsmestervej 83 9200 Aalborg SV

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er udlejning af ejendommen Stationsmestervej 83, 9200 Aalborg SV.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 605 t.kr. mod 550 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 474 t.kr. mod 383 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Stationsmestervej Ejendoms Invest K/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov

Virksomheden har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

1. Årlig revurdering af restværdier på materielle aktiver.  
Der skal fremover foretages årlig revurdering af restværdier på materielle aktiver. Tidligere blev den forventede restværdi fastsat på tidspunktet for påbegyndelse af anvendelse af aktivet og kunne alene under særlige omstændigheder ændres. Ændringen foretages i overensstemmelse med § 4 i overgangsbekendtgørelse nr. 1849 af 15. december 2015, og den har kun virkning som en ændring af regnskabsmæssigt skøn og ingen effekt for egenkapitalen.

Ingen af ovenstående ændringer har beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen for 2016 eller for sammenligningstallene.

Udover ovenstående ændring er regnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og lejeudgifter vedrørende ejendomme samt eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame og administration.

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

Der indregnes ikke skat af årets resultat, idet skatten afregnes af de enkelte kommanditisterne.

## Balancen

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	2016 kr.	2015 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>605.442</b>	<b>550</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-92.822	-99
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>512.620</b>	<b>451</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	-38.798	-68
<b>Årets resultat</b>	<b>473.822</b>	<b>383</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Vederlag til komplementar, 20 %	94.764	77
Overføres til overført resultat	379.058	306
<b>Disponeret i alt</b>	<b>473.822</b>	<b>383</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>	2016	2015
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	4.418.260	4.506
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	6
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.418.260</u>	<u>4.512</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>4.418.260</u></b>	<b><u>4.512</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	<u>56.537</u>	<u>74</u>
Tilgodehavender i alt	<u>56.537</u>	<u>74</u>
Likvide beholdninger	<u>640.999</u>	<u>372</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>697.536</u></b>	<b><u>446</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>5.115.796</u></b>	<b><u>4.958</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>	2016	2015
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
Kommanditistindskud	400.000	400
Overført resultat	2.760.173	2.382
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.160.173</b>	<b>2.782</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	1.252.334	1.430
Gæld til tilknyttede virksomheder	125.000	125
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.377.334	1.555
2 Gældsforpligtelser	179.000	179
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.000	16
Gæld til tilknyttede virksomheder	285.786	333
Anden gæld	101.503	93
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	578.289	621
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.955.623</b>	<b>2.176</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>5.115.796</b>	<b>4.958</b>
<b>3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Noter

	2016 kr.	2015 t.kr.
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	8.131	9
Andre finansielle omkostninger	30.667	59
	<b>38.798</b>	<b>68</b>

## 2. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2016 kr.	Gæld i alt 31/12 2015 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	179.000	522.000	1.431.334	1.609
	<b>179.000</b>	<b>522.000</b>	<b>1.431.334</b>	<b>1.609</b>

## 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.441 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 4.418 t.kr.