

# Stationsmestervej Ejendoms Invest K/S

Elme Alle 10, 9280 Storvorde

CVR-nr. 28 12 15 12

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. juli 2023.

---

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 2022</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Storvorde, den 7. juli 2023

### Direktion

Frank Hvorslev

### Bestyrelse

Christian Berre Eriksen  
formand

Frank Hvorslev

Peter Hvorslev

Frank Mogensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

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

Vi har opstillet årsregnskabet for Stationsmestervej Ejendoms Invest K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 Dem 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 revisoreres 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 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 7. juli 2023

### **Redmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

**Henrik Hougaard**

statsautoriseret revisor  
mne16553

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Stationsmestervej Ejendoms Invest K/S Elme Alle 10 9280 Storvorde
	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 Godkendt Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
<b>Bankforbindelse</b>	Sydbank

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 630 t.kr. mod 718 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 535 t.kr. mod 623 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har indledt en voldgiftssag mod en af deltagerne i selskabet, NES Maskinfabrik A/S, som ligeledes er lejer. Sagen drejer sig om en tvist om evt. rettigheder til en større del af udearealerne, hvilket bestrides af ejerselskabet. Voldgiftssagen forventes afgjort medio 2023.

### Bemærkninger til regnskabet fra bestyrelsesmedlem Frank Jacobi Mogensen

På et bestyrelsesmøde afholdt den 20.12.2022 har bestyrelsesformanden i forening med selskabets direktør besluttet at udbetale overskud udenom generalforsamlingen samt tildelt honorar til selvsamme bestyrelsesformand og selskabets direktør. Beslutningen strider mod selskabets vedtægter og selskabsloven idet beslutningen er taget udenom generalforsamlingen.

- Best. Formand og direktør har været inhabile i de tildelte honorarer til sig selv.
- Best. Formand og direktør har været uden generalforsamlingens bemyndigelse i beslutningen om udbetaling af overskud.

Bestyrelsen har ikke været beslutningsdygtig på mødet den 20.12.2022 med blot formand og direktør som eneste tilstedeværende. Ved mødets start har man hverken fremvist eller gjort opmærksom på eventuelle fuldmagter. De to ledelsesmedlemmer har efter jeg blev klappet ud fra bestyrelsesmødet afholdt et telefonmøde med et tredje bestyrelsesmedlem, som jeg blev oplyst pludselig, var blevet forhindret, åbenbart ikke mere pludselig end der i efterfølgende referat nu refereres til en fuldmagt. En fuldmagt der først kommer til mit kendskab den 02.07.2023, fuldmagten er mangelfuld og opfylder ikke kravene til en gyldig fuldmagt.

Af selskabets vedtægter §8 fremgår det at udbetaling af eventuelt overskud sker efter behandling på generalforsamlingen jf. dagsordenens pkt. 3 "Vedtagelse af eventuel udbetaling af overskud"

På generalforsamlingen 12.04.2022 blev der vedtaget en udbetaling af overskud på 50.000,00 kr. til hver kommanditist, denne udbetaling er gennemført 21.04.2022. På generalforsamlingen i 2022 er der ikke besluttet yderligere udbetalinger af overskud. De yderligere udbetalinger på 3 x 50.000,00 kr. (til Best. formand, selskabets Direktør og Best. medlem samt et Best. Medlem), der er gennemført i december 2022, anser jeg derfor som værende ulovligt kapitallån. Udbetalingerne strider mod kommanditselskabskontrakten for Stationsmestervej Ejendoms Invest K/S med henvisning til ovennævnte §8 pkt. 3.

## Ledelsesberetning

---

Der har ikke været indkaldt eller gennemført en ekstraordinær generalforsamling som Kommanditselskabskontrakten foreskriver. Ledelsen har til trods for tidligere advisering fra min side om manglende lovlighed gennemført udbetalingerne. Ledelsen har efter henledt opmærksomhed ikke efterkommet ønsket om lovliggørelse af kapitallånene. Beløbene er mig bekendt, i skrivende stund ikke tilbagebetalt til selskabet jf. gældende praksis eller indberettet som A-indkomst for modtagerne. Selskabets ledelse har ikke imødekommet ønske om fremlæggelse af bilag til ut, ønsket er blevet afvist med begrundelsen at disse bilag er fortrolige for ut. Inden regnskabsafslutningen har der ikke været udarbejdet det lovpligtige forbrugsregnskab til lejere. Dette er først sket efter min opfordring på generalforsamlingen og dermed efter regnskabsafslutning.

Som følge af ovenstående kan jeg ikke godkende regnskabet.

### **Bemærkninger til ovenstående fra bestyrelsesmedlemmerne Christian Berre Eriksen, Peter Hvorslev og Frank Hvorslev (den øvrige del af bestyrelsen)**

Foranlediget af ovenstående indsigelser fra Frank Jacobi Mogensen ønsker den øvrige bestyrelse af fremføre nedenstående.

I vedtægternes § 4 (kommanditselskabskontrakten) er anført ”Den del af overskuddet, der tilfalder kommanditisterne, kan kommanditisterne forlange udbetalt”. Der er ikke noget krav om at udbetaling af overskudsandel skal godkendes på en generalforsamling, idet hver enkelt kommanditist jf. § 4 har krav på sin overskudsandel. Enhver kommanditist kan således jf. §4 kræve sin overskudsandel udbetalt uden forudgående beslutning på generalforsamlingen. Som følge heraf bestrides, at beslutningen om udbetalingen af overskudsandel på bestyrelsesmøde af 20. december 2022 skulle være i strid med vedtægterne, selskabslovgivningen eller i øvrigt være et kapitallån. Frank Jacobi Mogensen var indkaldt til bestyrelsesmødet 20. december 2022, mødte op men forlod mødet.

På bestyrelsesmøde af 20. december 2022 blev besluttet, at tildele formand og direktør et vederlag for det tidsforbrug og store arbejde, de havde haft forudgående i forbindelse med den igangværende voldgiftssag mellem kommanditselskabet og lejeren NES Maskinfabrik A/S (ejet af bestyrelsesmedlemmet Frank Jacobi Mogensen).

På bestyrelsesmødet den 20. december 2022 var bestyrelsesmedlemmet Peter Hvorslev repræsenteret ved gyldig fuldmagt, hvorved beslutningerne på mødet blev vedtaget ved simpelt flertal med 3 stemmer for og en stemme fraværende (havde forladt mødet). Beslutningerne var således lovligt besluttet og ikke i strid med vedtægter eller selskabslovgivningen.

Det er derfor den øvrige bestyrelses opfattelse, at regnskabet er korrekt udarbejdet og kan godkendes.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>630.279</b>	<b>717.766</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-86.938	-86.939
<b>Driftsresultat</b>	<b>543.341</b>	<b>630.827</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	-8.279	-7.576
<b>Resultat før skat</b>	<b>535.062</b>	<b>623.251</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>535.062</b>	<b>623.251</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	350.000	400.000
Vederlag til komplementar, 20 %	107.012	124.650
Overføres til overført resultat	78.050	98.601
<b>Disponeret i alt</b>	<b>535.062</b>	<b>623.251</b>



## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>	2022	2021
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	3.896.597	3.983.535
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.896.597</u>	<u>3.983.535</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>3.896.597</u></b>	<b><u>3.983.535</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Likvide beholdninger	618.734	473.936
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>618.734</u></b>	<b><u>473.936</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>4.515.331</u></b>	<b><u>4.457.471</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>	2022	2021
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
Kommanditindskud	400.000	400.000
2 Overført resultat	3.615.199	3.537.148
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>4.015.199</u></b>	<b><u>3.937.148</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
3 Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder	173.827	187.038
Anden gæld	<u>201.305</u>	<u>208.285</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>375.132</u>	<u>395.323</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>500.132</u></b>	<b><u>520.323</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>4.515.331</u></b>	<b><u>4.457.471</u></b>
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>5 Eventualposter</b>		

## Noter

---

	2022 kr.	2021 kr.
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	4.427	3.917
Andre finansielle omkostninger	3.852	3.659
	<b>8.279</b>	<b>7.576</b>
<b>2. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2022	3.537.149	3.438.547
Årets overførte overskud eller underskud	78.050	98.601
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	350.000	400.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	-350.000	-400.000
	<b>3.615.199</b>	<b>3.537.148</b>
<b>3. Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder i alt</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	125.000	125.000
<b>4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Der er ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.		
<b>5. Eventualposter</b>		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Der er ingen eventualforpligtelser mv.		

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Stationsmestervej Ejendoms Invest K/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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, omkostninger vedr. ejendomme samt eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 administration.

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 immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

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

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

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 fremover 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	20 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0-20 %

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.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Tilgodehavender, hvorpå 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 selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.