

Ejendomsselskabet Stationsvej 14 ApS
Hjortshøj Stationsvej 14, 8530 Hjortshøj

Årsrapport for
2017

CVR-nr. 29 21 15 74

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. april 2018.

Linda Jensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for Ejendomsselskabet Stationsvej 14 ApS.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjortshøj, den 21. marts 2018

Direktion

Michael Vendelbo Jensen

Flemming Vendelbo Jensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Stationsvej 14 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Stationsvej 14 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 revisors Etske 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.

Risskov, den 21. marts 2018

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Torben Laursen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 30193

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Stationsvej 14 ApS
Hjortshøj Stationsvej 14
8530 Hjortshøj

CVR-nr.: 29 21 15 74
Stiftet: 21. december 2005
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Michael Vendelbo Jensen
Flemming Vendelbo Jensen

Revisor

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Voldbjergvej 16, 2. sal
8240 Risskov

Modervirksomhed

Holger K. Jensen ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje, opføre og udleje fast ejendom og dermed belægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 41.282 mod 68.358 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -14.331 mod 5.943 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Stationsvej 14 ApS 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 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.

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 nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

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.

Vareforbrug omfatter omkostninger i forbindelse med udlejning.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Moderselskabet og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og 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.

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 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	0

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 af- og nedskrivninger.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Stationsvej 14 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttofortjeneste	41.282	68.358
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-26.815	-26.815
Driftsresultat	14.467	41.543
1 Øvrige finansielle omkostninger	-25.277	-26.362
Resultat før skat	-10.810	15.181
Skat af årets resultat	-3.521	-9.238
Årets resultat	-14.331	5.943
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	5.943
Disponeret fra overført resultat	-14.331	0
Disponeret i alt	-14.331	5.943

Balance 31. december

Aktiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
Anlægsaktiver			
Grunde og bygninger		1.272.745	1.299.560
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>1.272.745</u>	<u>1.299.560</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.272.745</u>	<u>1.299.560</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		41	0
Tilgodehavender i alt		<u>41</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		59.916	57.070
Omsætningsaktiver i alt		<u>59.957</u>	<u>57.070</u>
Aktiver i alt		<u>1.332.702</u>	<u>1.356.630</u>

Balance 31. december

Passiver		2017	2016
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
2	Virksomhedskapital	125.000	125.000
3	Overført resultat	167.510	181.841
	Egenkapital i alt	<u>292.510</u>	<u>306.841</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	46.306	42.744
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>46.306</u>	<u>42.744</u>
Gældsforpligtelser			
4	Gæld til realkreditinstitutter	585.878	617.349
	Deposita	36.900	36.900
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>622.778</u>	<u>654.249</u>
	Gældsforpligtelser	32.000	32.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.950	7.950
	Gæld til tilknyttede virksomheder	325.158	307.170
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	5.676
	Periodeafgrænsningsposter	6.000	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>371.108</u>	<u>352.796</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>993.886</u>	<u>1.007.045</u>
	Passiver i alt	<u>1.332.702</u>	<u>1.356.630</u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**6 Eventualposter**

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	12.312	11.814
Andre finansielle omkostninger	<u>12.965</u>	<u>14.548</u>
	<u>25.277</u>	<u>26.362</u>
	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
2. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
3. Overført resultat		
Overført resultat primo	181.841	175.898
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-14.331</u>	<u>5.943</u>
	<u>167.510</u>	<u>181.841</u>
4. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	617.878	649.349
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-32.000</u>	<u>-32.000</u>
	<u>585.878</u>	<u>617.349</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>448.000</u>	<u>480.000</u>
5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 618 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 1.273 t.kr.		
Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 175 t.kr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.		

Noter

6. Eventualposter Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Holger K. Jensen ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 17 t.kr.