

# Storebælt Ejendomme A/S

Langes Gård 26, 1., 4200 Slagelse  
CVR-nr. 31 36 05 28

## Årsrapport for 2021

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 24.06.22

Henrik Boye Hansen  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 15

---

---

**Selskabet**

---

Storebælt Ejendomme A/S  
Langes Gård 26, 1.  
4200 Slagelse  
Hjemsted: Slagelse  
CVR-nr.: 31 36 05 28  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Henrik Boye Hansen

---

**Bestyrelse**

---

Julia Inger Thrane Vincents, formand  
Henrik Boye Hansen  
Sven Mortensen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 for Storebælt Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.21 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 22. juni 2022

### **Direktionen**

Henrik Boye Hansen

### **Bestyrelsen**

Julia Inger Thrane Vincents  
Formand

Henrik Boye Hansen

Sven Mortensen

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i Storebælt Ejendomme A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Storebælt Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Næstved, den 22. juni 2022

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Lars Pedersen  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne33284

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i køb og salg af fast ejendom, udlejning af bolig og erhvervslejemål samt hermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.21 - 31.12.21 udviser et resultat på DKK -239.981 mod DKK -533.995 for tiden 01.01.20 - 31.12.20. Balancen viser en egenkapital på DKK -416.498.

Ledelsen finder årets resultat forventeligt.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2021 DKK	2020 DKK
<b>Bruttoresultat</b>	<b>-47.049</b>	<b>17.553</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-25.292
Andre driftsomkostninger	-15.703	-286.206
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-62.752</b>	<b>-293.945</b>
<sup>1</sup> Finansielle indtægter	81.305	67.680
Finansielle omkostninger	-258.534	-307.730
<b>Resultat før skat</b>	<b>-239.981</b>	<b>-533.995</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-239.981</b>	<b>-533.995</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-239.981	-533.995
<b>I alt</b>	<b>-239.981</b>	<b>-533.995</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.21	31.12.20
		DKK	DKK
Note			
	Varer under fremstilling	700.000	700.000
	Fremstillede varer og handelsvarer	27.680	26.179
	<b>Varebeholdninger i alt</b>	<b>727.680</b>	<b>726.179</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	51.650	46.650
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	183.368	0
	Andre tilgodehavender	0	189.034
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>235.018</b>	<b>235.684</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>833</b>	<b>755.531</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>963.531</b>	<b>1.717.394</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>963.531</b>	<b>1.717.394</b>



	31.12.21	31.12.20
Note	DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital	500.000	500.000
Overført resultat	-916.498	-676.517
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-416.498</b>	<b>-176.517</b>
Anden gæld	502.149	600.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>502.149</b>	<b>600.000</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	97.851	0
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	311.713
Leverandører af varer og tjenesteydelser	49.063	48.673
Anden gæld	730.966	933.525
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>877.880</b>	<b>1.293.911</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.380.029</b>	<b>1.893.911</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>963.531</b>	<b>1.717.394</b>

3 Eventualforpligtelser

2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20		
Saldo pr. 01.01.20	500.000	-142.522
Forslag til resultatdisponering	0	-533.995
Saldo pr. 31.12.20	500.000	-676.517
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21		
Saldo pr. 01.01.21	500.000	-676.517
Forslag til resultatdisponering	0	-239.981
Saldo pr. 31.12.21	500.000	-916.498

	2021 DKK	2020 DKK
<b>1. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	26.079	24.448
Øvrige finansielle indtægter	55.226	43.232
I alt	81.305	67.680

## 2. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 800, der giver pant i varebeholdninger med en samlet regnskabsmæssig værdi på t.DKK 700. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt og anden gæld.

## 3. Eventualforpligtelser

### *Kautionsforpligtelser*

Selskabet har stillet kaution for koncernselskabs gæld til kreditinstitut. Koncernselskabets gæld til omfattet kreditinstitut udgør på balancedagen t.DKK 0.

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis

##### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

##### 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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

#### RESULTATOPGØRELSE

##### Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

##### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

##### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og reklame, administration og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

##### Af- og nedskrivninger

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

##### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

##### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

##### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne 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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

##### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

#### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af FIFO-metoden. Der nedskrives til netto-realiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Kostpris for råvarer og hjælpematerialer samt handelsvarer opgøres som købspriser med til-læg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Netto-realiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdig-gørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

##### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt 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.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.