

# **EJENDOMSSELSKABET STATIONSVEJ 63 ApS**

Færgegaardsvej 69

4760 Vordingborg

CVR-nr. 33 26 69 95

## **Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 31. maj 2019

**Dirigent**

---

Merethe Rasmussen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8

## Ledelsespåtegning

Jeg har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for EJENDOMSSELSKABET STATIONSVEJ 63 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Selskabets ledelse anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vordingborg, den 31. maj 2019

### Direktionen

Merethe Rasmussen

## Ledelsesberetning

### Selskabsoplysninger

EJENDOMSSELSKABET STATIONSVEJ 63 ApS  
Færgaardsvej 69  
4760 Vordingborg

CVR-nr.	33 26 69 95
Stiftelsesdato:	17. november 2010
Hjemstedskommune:	Vordingborg
Regnskabsår:	1. januar - 31. december 2018

### Direktion

Merethe Rasmussen

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 31. maj 2019 på selskabets adresse.

## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er køb, salg og udlejning af beboelsesejendom.

#### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der vurderes ikke at knytte sig særlige usikkerheder ved indregning og måling i forbindelse med årsrapporten for 2017, og det er ledelsens vurdering, at der ikke knytter sig særlige risici til selskabets virksomhed ud over, hvad der følger af den generelle branche- og samfundsmæssige udvikling.

#### Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

#### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttoresultat</b>	<b>174.757</b>	<b>163.314</b>
Af- og nedskrivninger	-3.446	-3.446
<b>Resultat af ordinær drift</b>	<b>171.311</b>	<b>159.868</b>
Finansielle omkostninger	-63.364	-67.267
<b>Resultat før skat</b>	<b>107.947</b>	<b>92.601</b>
1 Skat af årets resultat	-25.151	-22.675
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>82.796</b>	<b>69.926</b>
<b>Der foreslås fordelt således:</b>		
Overført resultat til næste år	82.796	
<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>82.796</b>	

**Balance pr. 31. december**  
**Aktiver**

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Grunde og bygninger	2.158.537	2.161.983
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.158.537</b>	<b>2.161.983</b>
 <b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	 <b>2.158.537</b>	 <b>2.161.983</b>
 Kortfristede tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	 10.389	 0
Andre tilgodehavender	36.417	25.367
Periodeafgrænsningsposter	1.582	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>48.388</b>	<b>25.367</b>
 <b>Likvide beholdninger</b>	 <b>79.624</b>	 <b>50.181</b>
 <b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	 <b>128.012</b>	 <b>75.548</b>
 <b>AKTIVER I ALT</b>	 <b>2.286.549</b>	 <b>2.237.531</b>

## Balance pr. 31. december

### Passiver

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	262.621	179.825
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>342.621</b>	<b>259.825</b>
Langfristet gæld til selskabsdeltagere og ledelse	894.603	893.389
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>894.603</b>	<b>893.389</b>
Kortfristet gæld til banker	921.053	979.840
Gæld til tilknyttede virksomheder	30.372	29.477
Anden gæld	97.900	75.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.049.325</b>	<b>1.084.317</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b>1.943.928</b>	<b>1.977.706</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>2.286.549</b>	<b>2.237.531</b>

2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

3 Anvendt regnskabspraksis

## Egenkapitalopgørelse pr. 31. december

	2017	2016
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Virksomhedskapital</b>		
Saldo primo	80.000	80.000
<b>Saldo ultimo</b>	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
<b>Overført resultat</b>		
Saldo primo	179.825	109.899
Årets resultat	82.796	69.926
<b>Saldo ultimo</b>	<u>262.621</u>	<u>179.825</u>

## Noter

	2017	2016
	kr.	kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	25.151	22.675
Årets regulering af udskudt skat	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	0
	<u>25.151</u>	<u>22.675</u>

## 2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der givet pant i selskabet ejendom.

## Noter

### 3 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EJENDOMSSELSKABET STATIONSVEJ 63 ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Resultatopgørelse

#### Bruttoresultat

Under henvisning til årsregnskabslovens § 32 har selskabet valgt ikke at vise nettoomsætningen.

Bruttoresultatet indeholder omsætningen med fradrag af omkostninger medgået til salget, andre driftsomkostninger og driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter fra udlejning af ejendom

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernselskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem selskaberne i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Noter

### 3 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Balance

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

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

Bygninger, 20 - 50 år - restværdi 20%

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.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for straksafskrivning indregnes som omkostninger under andre eksterne omkostninger på anskaffelsestidspunktet.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder 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, 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 og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

## Noter

### 3 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Egenkapital – udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen, bortset fra poster der føres direkte på egenkapitalen.

#### Gældsforpligtelser

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

Prioritetsgæld 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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