

# STEVNS EJENDOMSINVEST ApS

Opalvej 16  
4600 Køge

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**28/05/2018**

---

**Kim S. Mortensen**  
**Dirigent**

---

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Noter .....	12
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** STEVNS EJENDOMSINVEST ApS  
Opalvej 16  
4600 Køge  
  
Telefonnummer: 22192466  
  
CVR-nr: 36022531  
Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

**Bankforbindelse** Nordea

**Revisor** EC Økonomi og regnskab  
Juvolvej 6  
4600 Køge  
DK Danmark  
CVR-nr: 35926585  
P-enhed: 1019570920

# Ledelsespåtegning

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2017 for Stevns Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt at resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Strøby Egede, den 21/05/2018

### Direktion

Kim Scharling Mortensen

Jesper Schou Christensen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til ledelsen i Stevns Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Stevns Ejendomsinvest 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 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.

Strøby Egede, 21/05/2018

Erik Christensen , mne3452  
Statsautoriseret revisor  
EC Økonomi og regnskab  
CVR: 35926585

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet består i at investere i ejendomme og anden tilsvarende investeringsvirksomhed.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et underskud på kr. 53.377, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 234.966.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Generelt

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

## Resultatopgørelse

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjenesten er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger til køb og istandsættelse af ejendomme samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter ved slag af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og kontorhold m.v.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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.

## Balance

### Varebeholdninger

Beholdning af ejendomme til videresalg indregnes under omsætningsaktiver. Ejendomme måles til kostpris med tillæg af istandsættelsesomkostninger.

Ejendommene nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Skyldig skat 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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 skattesats, indregnes i resultatopgørelsen.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.



# Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>37.430</b>	<b>9.811</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-53.425	0
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>-15.995</b>	<b>9.811</b>
Andre finansielle indtægter .....		0	1.890
Øvrige finansielle omkostninger .....		-37.264	-39.499
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>-53.259</b>	<b>-27.798</b>
Skat af årets resultat .....	1	-118	5.506
<b>Årets resultat</b> .....		<b>-53.377</b>	<b>-22.292</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-53.377	-22.292
<b>I alt</b> .....		<b>-53.377</b>	<b>-22.292</b>

# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger .....		2.617.820	1.813.339
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>2.617.820</b>	<b>1.813.339</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>2.617.820</b>	<b>1.813.339</b>
Fremstillede varer og handelsvarer .....		0	0
<b>Varebeholdninger i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Tilgodehavende skat .....		15.092	5.481
Andre tilgodehavender .....		2.593	12.686
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>17.685</b>	<b>18.167</b>
Likvide beholdninger .....		447.494	717.342
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>465.179</b>	<b>735.509</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>3.082.999</b>	<b>2.548.848</b>

# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv. ....		50.000	50.000
Overført resultat .....		184.966	238.343
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>234.966</b>	<b>288.343</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		2.040.308	2.089.098
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.040.308</b>	<b>2.089.098</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		719.683	0
Skyldig selskabsskat .....		0	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		88.042	171.407
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>807.725</b>	<b>171.407</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.848.033</b>	<b>2.260.505</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>3.082.999</b>	<b>2.548.848</b>

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr</b>
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	118	-5.482
Regulering vedrørende tidligere år	0	-24
	<b>118</b>	<b>-5.506</b>

## 2. Oplysning om eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2017.