

SDR. STATIONSVEJ 11A+B APS  
Signesvej 2  
4200 Slagelse

Årsrapport for 2016  
(1. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den  
31. maj 2017



---

Sten Jensen  
dirigent

CVR-nr. 37 38 94 71

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|  | <b>Side</b> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                             |             |
| Ledespåtegning                                 | 3           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapport | 4           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                       |             |
| Selskabsoplysninger                            | 5           |
| Ledelsesberetning                              | 6           |
| <b>Årsregnskab</b>                             |             |
| Anvendt regnskabspraksis                       | 7           |
| Resultatopgørelse 19. januar - 31. december    | 10          |
| Balance 31. december                           | 11          |
| Noter til årsrapporten                         | 13          |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 19. januar - 31. december 2016 for Sdr. Stationsvej 11A+B ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 19. januar - 31. december 2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter min 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.

Slagelse, den 31. maj 2017

Direktion



---

Sten Jensen  
direktør

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSRAPPORT

### *Til kapitlejeren i Sdr. Stationsvej 11A+B ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Sdr. Stationsvej 11A+B ApS for regnskabsåret 19. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er ledelsens 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, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 31. maj 2017

**MAZARS**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 31 06 17 41

  
Jesper Pedersen  
Statsautoriseret revisor

## SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Sdr. Stationsvej 11A+B ApS  
Signesvej 2  
4200 Slagelse

CVR-nr.: 37 38 94 71

Regnskabsperiode: 19. januar - 31. december  
Stiftet: 19. januar 2016

Hjemsted: Slagelse

Direktion

Sten Jensen, direktør

Revisor

Mazars  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Østerfælled Torv 10, 2. sal  
2100 København Ø

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er investering, køb, salg og udlejning af bolig- og erhvervsejendomme samt erhverv beslægtet hermed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 92.676, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 142.676.

Selskabets ledelse anser årets resultat som tilfredsstillende.

### **Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer**

Der forventes et positivt resultat for 2017.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Sdr. Stationsvej 11A+B ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2016 er selskabets første regnskabsperiode.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 tilæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste**

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

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Lejeindtægter indtægtsføres i takt med at selskabet erhverver ret hertil. Der sker fuld periodisering heraf.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### 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 realkreditlån 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### 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.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

|                  | Brugstid | Restværdi |
|------------------|----------|-----------|
| Øvrige bygninger | 50 år    | 0 %       |

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### **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.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet 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 nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

#### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, svarende til lånets nominelle restgæld.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## RESULTATOPGØRELSE 19. JANUAR - 31. DECEMBER

|   | <u>Note</u> | <u>2016</u><br>kr.   |
|---|-------------|----------------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b>  |             | 243.858              |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver |             | <u>-58.796</u>       |
| <b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>                            |             | 185.062              |
| Finansielle omkostninger  | 1           | <u>-66.247</u>       |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b>  |             | 118.815              |
| Skat af årets resultat  | 2           | <u>-26.139</u>       |
| <b>Årets resultat</b>   |             | <u><u>92.676</u></u> |
| <br>  |             |                      |
| Overført resultat   |             | <u>92.676</u>        |
|   |             | <u><u>92.676</u></u> |

## BALANCE 31. DECEMBER

|                                 | <u>Note</u> | <u>2016</u><br>kr.      |
|---------------------------------|-------------|-------------------------|
| <b>AKTIVER</b>                  |             |                         |
| Grunde og bygninger             |             | 7.305.199               |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> | 3           | <u>7.305.199</u>        |
| <b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>      |             | <u>7.305.199</u>        |
| Andre tilgodehavender           |             | 6.682                   |
| Udskudt skatteaktiv             |             | 10.938                  |
| Periodeafgrænsningsposter       |             | <u>51.343</u>           |
| <b>Tilgodehavender</b>          |             | <u>68.963</u>           |
| <b>Likvide beholdninger</b>     |             | <u>450.305</u>          |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>  |             | <u>519.268</u>          |
| <b>AKTIVER I ALT</b>            |             | <u><u>7.824.467</u></u> |

## BALANCE 31. DECEMBER

|  | <u>Note</u> | <u>2016</u><br>kr. |
|--|-------------|--------------------|
| <b>PASSIVER</b>                                    |             |                    |
| Selskabskapital                                    |             | 50.000             |
| Overført resultat                                  |             | 92.676             |
| <b>Egenkapital</b>                                 | 4           | <u>142.676</u>     |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |             | 2.361.564          |
| Anden gæld   |             | 4.998.935          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 5           | <u>7.360.499</u>   |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 5           | 59.000             |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder                |             | 3.902              |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |             | 47.247             |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                  |             | 37.077             |
| Deposita   |             | 174.066            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |             | <u>321.292</u>     |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>                     |             | <u>7.681.791</u>   |
| <b>PASSIVER I ALT</b>                              |             | <u>7.824.467</u>   |
| Eventualposter m.v.                                | 6           |                    |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 7           |                    |

## NOTER

|  |                         |
|--|-------------------------|
|  | <u>2016</u>             |
|  | kr.                     |
| <b>1 FINANSIELLE OMKOSTNINGER</b>              |                         |
| Andre finansielle omkostninger                 | <u>66.247</u>           |
|  | <u><u>66.247</u></u>    |
| <br>   |                         |
| <b>2 SKAT AF ÅRETS RESULTAT</b>                |                         |
| Årets aktuelle skat                            | 37.077                  |
| Årets udskudte skat                            | <u>-10.938</u>          |
|  | <u><u>26.139</u></u>    |
| <br>   |                         |
| <b>3 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>              |                         |
|  | <u>Grunde og byg-</u>   |
|  | ninger                  |
| Kostpris 19. januar 2016                       | 0                       |
| Tilgang i årets løb                            | <u>7.363.995</u>        |
| Kostpris 31. december 2016                     | <u>7.363.995</u>        |
| <br>   |                         |
| Af- og nedskrivninger 19. januar 2016          | 0                       |
| Årets afskrivninger                            | <u>58.796</u>           |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2016        | <u>58.796</u>           |
| <br>   |                         |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b> | <u><u>7.305.199</u></u> |

## NOTER

### 4 EGENKAPITAL

|                                      | <u>Selskabskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u>          |
|--------------------------------------|------------------------|--------------------------|-----------------------|
| Egenkapital 19. januar 2016          | 50.000                 | 0                        | 50.000                |
| Årets resultat                       | <u>0</u>               | <u>92.676</u>            | <u>92.676</u>         |
| <b>Egenkapital 31. december 2016</b> | <u><u>50.000</u></u>   | <u><u>92.676</u></u>     | <u><u>142.676</u></u> |

### 5 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER

|                                | <u>Gæld<br/>19. januar<br/>2016</u> | <u>Gæld<br/>31. december<br/>2016</u> | <u>Afdrag<br/>næste år</u> | <u>Restgæld<br/>efter 5 år</u> |
|--------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------|--------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | <u>0</u>                            | <u>2.361.564</u>                      | <u>59.000</u>              | <u>2.113.564</u>               |
| Anden gæld                     | <u>0</u>                            | <u>4.998.935</u>                      | <u>0</u>                   | <u>4.998.935</u>               |
|                                | <u><u>0</u></u>                     | <u><u>7.360.499</u></u>               | <u><u>59.000</u></u>       | <u><u>7.112.499</u></u>        |

### 6 EVENTUALPOSTER M.V.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Sten Jensen Ejendomme Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 7 PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.421, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør t.kr. 7.305.