

# **Ejendomsselskabet Stationsvej 9-11 ApS**

Stationsvej 9-11, 3550 Slangerup  
CVR-nr. 38 27 27 05

## **Årsrapport for regnskabsåret 01.10.17 - 30.09.18**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 06.02.19

Tobias Thomsen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 17

---

---

**Selskabet**

---

Ejendomsselskabet Stationsvej 9-11 ApS  
c/o KT Stålintustri A/S  
Stationsvej 9-11  
3550 Slangerup  
Hjemsted: Slangerup  
CVR-nr.: 38 27 27 05  
Regnskabsår: 01.10 - 30.09

---

**Direktion**

---

Direktør Stig Børge Hoppe  
direktør Flemming Christian Thomsen  
direktør Tobias Vinding Thomsen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.17 - 30.09.18 for Ejendomsselskabet Stationsvej 9-11 ApS.

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. 30.09.18 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.17 - 30.09.18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slangerup, den 30. januar 2019

### **Direktionen**

Stig Børge Hoppe  
Direktør

Flemming Christian  
Thomsen  
direktør

Tobias Vinding Thomsen  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

---

### Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Stationsvej 9-11 ApS

Vi har udført gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Stationsvej 9-11 ApS for regnskabsåret 01.10.17 - 30.09.18, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores gennemgang i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Det kræver også, at vi overholder etiske krav.

En gennemgang af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved en gennemgang, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

---

### Konklusion

Ved den udførte gennemgang er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.18 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.17 - 30.09.18 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Søborg, den 30. januar 2019

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Svend Hagemann

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne9441

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i udlejning af erhvervsejendomme

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

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.17 - 30.09.18 udviser et resultat på DKK 1.348.016 mod DKK 520.051 for tiden 19.12.16 - 30.09.17. Balancen viser en egenkapital på DKK 3.068.067.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

	2017/18	19.12.16
Note	DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>979.797</b>	<b>903.395</b>
<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>979.797</b>	<b>903.395</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	917.350	0
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>1.897.147</b>	<b>903.395</b>
Finansielle omkostninger	-168.915	-236.780
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.728.232</b>	<b>666.615</b>
Skat af årets resultat	-380.216	-146.564
<b>Årets resultat</b>	<b>1.348.016</b>	<b>520.051</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	300.000	300.000
Overført resultat	1.048.016	220.051
<b>I alt</b>	<b>1.348.016</b>	<b>520.051</b>



<b>AKTIVER</b>		30.09.18	30.09.17
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	9.000.000	7.600.260
1	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>9.000.000</b>	<b>7.600.260</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>9.000.000</b>	<b>7.600.260</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	3.946	3.400
	Andre tilgodehavender	90.697	50.009
	Periodeafgrænsningsposter	33.387	17.416
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>128.030</b>	<b>70.825</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>573.369</b>	<b>726.807</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>701.399</b>	<b>797.632</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>9.701.399</b>	<b>8.397.892</b>

<b>PASSIVER</b>		30.09.18	30.09.17
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	300.000	300.000
	Overført resultat	2.468.067	1.420.051
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	300.000	300.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.068.067</b>	<b>2.020.051</b>
	Hensættelser til udskudt skat	277.300	29.700
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>277.300</b>	<b>29.700</b>
2	Gæld til realkreditinstitutter	3.999.904	4.195.661
2	Gæld til øvrige kreditinstitutter	663.320	798.801
2	Deposita	653.707	653.707
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.316.931</b>	<b>5.648.169</b>
2	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	330.709	322.128
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	184.518	208.459
	Gæld til associerede virksomheder	100.000	0
	Selskabsskat	249.480	116.864
	Anden gæld	174.394	52.521
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.039.101</b>	<b>699.972</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.356.032</b>	<b>6.348.141</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>9.701.399</b>	<b>8.397.892</b>

3 Eventualforpligtelser

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret
Egenkapitalopgørelse for 01.10.17 - 30.09.18			
Saldo pr. 01.10.17	300.000	1.420.051	300.000
Betalt udbytte	0	0	-300.000
Forslag til resultatdisponering	0	1.048.016	300.000
Saldo pr. 30.09.18	300.000	2.468.067	300.000

**1. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.10.17	7.600.260
Tilgang i året	482.390
Kostpris pr. 30.09.18	8.082.650
Dagsværdireguleringer i året	917.350
Dagsværdireguleringer pr. 30.09.18	917.350
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.18	9.000.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 913 og et afkastkrav på 8,5. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 83% af ejendommens samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 2.030. For ikke udlejede arealer er der anvendt en forventet lejeindtægt på DKK 0 pr. m<sup>2</sup>. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

## 2. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.18	Gæld i alt 30.09.17
Gæld til realkreditinstitutter	195.228	3.182.765	4.195.132	4.388.305
Gæld til øvrige kreditinstitutter	135.481	55.764	798.801	928.285
Deposita	0	0	653.707	653.707
I alt	330.709	3.238.529	5.647.640	5.970.297

## 3. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 30.09.18.

## 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 4.195 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 9.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 4.157, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 9.000. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

## 5. 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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter ved 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.

**5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****Andre eksterne omkostninger**

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

**Af- og nedskrivninger**

Investerings ejendomme afskrives ikke.

**Andre finansielle poster**

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

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

**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.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### 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.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

#### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.



## 5. 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.

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

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

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.