

# **Ejendomsselskabet Stationsvej 9-11 ApS**

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

## **Årsrapport for regnskabsåret 01.10.19 - 30.09.20**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 21.01.21

Tobias Vinding Thomsen  
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 - 16

---

---

**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 01.10.19 - 30.09.20 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. 30.09.20 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.19 - 30.09.20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slangerup, den 12. januar 2021

### **Direktionen**

Stig Børge Hoppe  
Direktør

Flemming Christian  
Thomsen  
Direktør

Tobias Vinding Thomsen  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Stationsvej 9-11 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Stationsvej 9-11 ApS for regnskabsåret 01.10.19 - 30.09.20 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 FSR – danske revisors etiske 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 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.

Søborg, den 12. januar 2021

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Michael Lindskov Pedersen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne34114

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 01.10.19 - 30.09.20 udviser et resultat på DKK 883.800 mod DKK 4.509.229 for tiden 01.10.18 - 30.09.19. Balancen viser en egenkapital på DKK 7.711.096.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Resultatopgørelse

Note	2019/20 DKK	2018/19 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.412.419</b>	<b>1.477.316</b>
<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>1.412.419</b>	<b>1.477.316</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	20.000	4.470.493
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>1.432.419</b>	<b>5.947.809</b>
Finansielle indtægter	430	0
Finansielle omkostninger	-299.838	-165.244
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.133.011</b>	<b>5.782.565</b>
Skat af årets resultat	-249.211	-1.273.336
<b>Årets resultat</b>	<b>883.800</b>	<b>4.509.229</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.500.000	450.000
Overført resultat	-616.200	4.059.229
<b>I alt</b>	<b>883.800</b>	<b>4.509.229</b>

<b>AKTIVER</b>		30.09.20	30.09.19
		DKK	DKK
Note			
	Investerings ejendomme	14.500.000	14.100.000
1	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>14.500.000</b>	<b>14.100.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>14.500.000</b>	<b>14.100.000</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	13.750	19.582
	Andre tilgodehavender	29.848	20.165
	Periodeafgrænsningsposter	0	35.645
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>43.598</b>	<b>75.392</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>2.365.139</b>	<b>368.661</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.408.737</b>	<b>444.053</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>16.908.737</b>	<b>14.544.053</b>



<b>PASSIVER</b>		30.09.20	30.09.19
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	300.000	300.000
	Overført resultat	5.911.096	6.527.296
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.500.000	450.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>7.711.096</b>	<b>7.277.296</b>
	Hensættelser til udskudt skat	1.371.000	1.312.200
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.371.000</b>	<b>1.312.200</b>
2	Gæld til realkreditinstitutter	6.292.182	3.800.712
2	Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	521.601
2	Deposita	582.014	644.513
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.874.196</b>	<b>4.966.826</b>
2	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	339.787	339.733
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	233.128	294.801
	Selskabsskat	159.714	209.303
	Anden gæld	219.816	143.894
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>952.445</b>	<b>987.731</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.826.641</b>	<b>5.954.557</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>16.908.737</b>	<b>14.544.053</b>

3 Eventualforpligtelser

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret
Egenkapitalopgørelse for 01.10.19 - 30.09.20			
Saldo pr. 01.10.19	300.000	6.527.296	450.000
Betalt udbytte	0	0	-450.000
Forslag til resultatdisponering	0	-616.200	1.500.000
Saldo pr. 30.09.20	300.000	5.911.096	1.500.000

**1. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.10.19	8.712.157
Tilgang i året	380.000
Kostpris pr. 30.09.20	9.092.157
Dagsværdireguleringer pr. 01.10.19	5.387.843
Dagsværdireguleringer i året	20.000
Dagsværdireguleringer pr. 30.09.20	5.407.843
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.20	14.500.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 1.124 og et afkastkrav på 7,75. 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 93% af ejendommens samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 1.761. For ikke udlejede arealer er der anvendt en forventet lejeindtægt på lagerarealer på DKK 150 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 30.09.20	Gæld i alt 30.09.19
Gæld til realkreditinstitutter	339.787	5.015.781	6.631.969	3.998.726
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	0	0	663.320
Deposita	0	0	582.014	644.513
I alt	339.787	5.015.781	7.213.983	5.306.559

## 3. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 30.09.20.

## 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 6.632 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 14.500.

## 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.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

**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

##### *Investeringssejendomme*

Investeringssejendomme 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. Investeringssejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringssejendomme 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 salgsmarkedsomkostninger 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.