

**Ejendomsselskabet Stenagervej 2
ApS**

**Stenagervej 2
8240 Risskov**

CVR-nr. 39 37 48 97

Årsrapport for 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. maj 2019

Gitte B. Petersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. marts - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. marts - 31. december 2018 for Ejendomsselskabet Stenagervej 2 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. marts - 31. december 2018.

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.

Aarhus, den 1. april 2019

Direktion

Gitte Brøndum Petersen

Ulla Hakanowitz

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Stenagervej 2 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Stenagervej 2 ApS for regnskabsåret 1. marts - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Holstebro, den 1. april 2019

Revisionskontoret Vest

Registreret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 28 31 26 79

Anders H. Jensen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne33708

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Stenagervej 2 ApS
Stenagervej 2
8240 Risskov

CVR-nr.: 39 37 48 97

Regnskabsperiode: 1. marts - 31. december 2018

Hjemsted: Aarhus

Direktion

Gitte Brøndum Petersen
Ulla Hakanowitz

Revisor

Revisionskontoret Vest
Registreret revisionsaktieselskab
Lægårdvej 91C
7500 Holstebro

Pengeinstitut

Jutlander Bank

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er ejendomsudlejning og ejendomsudvikling samt dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et underskud på kr. 14.157, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 85.843.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Stenagervej 2 ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2018 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 tillæg/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 med fradrag af udlejningsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af 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.

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

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	50 år	857.000 kr.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Anvendt regnskabspraksis

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 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 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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

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 lånoptagelsestidspunktet 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.

Resultatopgørelse 1. marts - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.
Bruttofortjeneste		153.830
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-53.434
Resultat før finansielle poster		100.396
Finansielle omkostninger		<u>-118.321</u>
Resultat før skat		-17.925
Skat af årets resultat	1	<u>3.768</u>
Årets resultat		<u>-14.157</u>
 Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		<u>-14.157</u>
		<u>-14.157</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.
Aktiver		
Grunde og bygninger		<u>4.098.860</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>4.098.860</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>4.098.860</u>
Andre tilgodehavender		27.742
Udskudt skatteaktiv		3.768
Periodeafgrænsningsposter		<u>13.500</u>
Tilgodehavender		<u>45.010</u>
Likvide beholdninger		<u>29</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>45.039</u>
Aktiver i alt		<u><u>4.143.899</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.
Passiver		
Virksomhedskapital		100.000
Overført resultat		-14.157
Egenkapital	2	<u>85.843</u>
Ansvarlig lånekapital		500.000
Gæld til realkreditinstitutter		2.007.265
Andre kreditinstitutter		856.967
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>3.364.232</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	168.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		15.125
Anden gæld		510.699
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>693.824</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>4.058.056</u>
Passiver i alt		<u><u>4.143.899</u></u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4	

Noter

1 Skat af årets resultat

Årets udskudte skat	-3.768
	<u><u>-3.768</u></u>

2 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. marts 2018	100.000	0	100.000
Årets resultat	0	-14.157	-14.157
Egenkapital 31. december 2018	<u><u>100.000</u></u>	<u><u>-14.157</u></u>	<u><u>85.843</u></u>

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. marts 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	0	500.000	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	0	2.100.265	93.000	1.639.000
Andre kreditinstitutter	0	931.967	75.000	532.000
	<u><u>0</u></u>	<u><u>3.532.232</u></u>	<u><u>168.000</u></u>	<u><u>2.171.000</u></u>

Selskabet har optaget ansvarlig lån for nominelt t.kr. 500. Lånet træder tilbage til fordel for alle øvrige kreditorer.

Noter

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.198, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 4.099.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 1.000 i ovenstående grunde og bygninger til sikkerhed for bankgæld.