



MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Ejendomsselskabet Stationsvej 18 ApS
Stationsvej 18
4241 Vemmelev

CVR-nummer 41 27 25 03

Årsrapport
1. januar - 31. december 2020
(1. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 17/6 2021

Peter Larsen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2020	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsrapporten 2020	11
Anvendt regnskabspraksis	12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet Ejendomsselskabet Stationsvej 18 ApS
Stationsvej 18
4241 Vemmelev

CVR-nr.: 41 27 25 03

Direktion Peter Larsen

Pengeinstitut Sparekassen Sjælland
Schweizerpladsen 6
4200 Slagelse

Revisor Møller & Madsen
Registreret Revisionsaktieselskab
Tjørne Allé 2
4200 Slagelse

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2020 for Ejendomsselskabet Stationsvej 18 ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vemmelev, den 17. juni 2021

Direktion

Peter Larsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Stationsvej 18 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Stationsvej 18 ApS for perioden 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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.

Slagelse, den 17. juni 2021

MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR-nr. 30 83 56 54

Torben Gudmundsen, HD
registreret revisor
mne17268

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er stiftet i foråret 2020 og har overtaget den af stifteren hidtil drevne udlejningsvirksomhed.

Selskabets drift i regnskabsårets løb er afviklet som forventet af ledelsen. Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Omkostninger ved selskabets stiftelse udgør kr. 11.800.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

	2020
Bruttoresultat	414.589
2 Afskrivninger	-79.556
	<hr/>
Resultat før finansielle poster	335.033
Finansielle indtægter	121.336
Andre finansielle omkostninger	-48.332
	<hr/>
Resultat før skat	408.037
3 Skat af årets resultat	-71.387
	<hr/>
ÅRETS RESULTAT	336.650
	<hr/> <hr/>
Forslag til resultatdisponering	
Overført resultat	336.650
	<hr/>
DISPONERET I ALT	336.650
	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020

AKTIVER

	2020
Grunde og bygninger	3.080.444
Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	700.000
	<hr/>
Materielle anlægsaktiver	3.780.444
	<hr/>
Andre tilgodehavender	135.000
	<hr/>
Finansielle anlægsaktiver	135.000
	<hr/>
ANLÆGSAKTIVER	3.915.444
	<hr/>
Likvide beholdninger	7.151
	<hr/>
OMSÆTNINGSAKTIVER	7.151
	<hr/>
AKTIVER	3.922.595
	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020

PASSIVER

	2020
Virksomhedskapital	40.000
Overført resultat	1.400.089
	<hr/>
EGENKAPITAL	1.440.089
	<hr/>
Hensættelse til udskudt skat	171.430
	<hr/>
HENSATTE FORPLIGTELSER	171.430
	<hr/>
Kreditinstitutter	925.016
Deposita	108.000
	<hr/>
4 Langfristede gældsforpligtelser	1.033.016
	<hr/>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	163.376
Kreditinstitutter	759.296
Selskabsskat	73.656
Anden gæld	281.732
	<hr/>
Kortfristede gældsforpligtelser	1.278.060
	<hr/>
GÆLD	2.311.076
	<hr/>
PASSIVER	3.922.595
	<hr/> <hr/>
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2020
Virksomhedskapital primo	40.000
	<hr/>
Virksomhedskapital ultimo	40.000
	<hr/>
Overkurs ved emission primo	1.063.439
Overført til overført resultat	-1.063.439
	<hr/>
Overkurs ved emission ultimo	0
	<hr/>
Årets resultat	336.650
Overført fra overkursfond	1.063.439
	<hr/>
Overført resultat ultimo	1.400.089
	<hr/>
EGENKAPITAL	1.440.089
	<hr/>

NOTER

1 Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte ud over direktionen. Direktionen modtager ikke vederlag.

2 Afskrivninger 2020

Afskrivninger, bygninger	79.556
	<u>79.556</u>

3 Skat af årets resultat

Aktuel skat	73.656
Ændring i udskudt skat	-2.269
	<u>71.387</u>

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser			
Kreditinstitutter	1.088.392	163.376	224.056
Deposita	108.000	0	0
	<u>1.196.392</u>	<u>163.376</u>	<u>224.056</u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til pengeinstitutter med restgæld pr. 31/12 2020 kr. 1.088.392 er sikret ved ejerpantebrev kr. 2.500.000 i ejendom med regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2020 kr. 3.080.444.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Stationsvej 18 ApS for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor resultatopgørelse, balance og noter ikke indeholder sammenligningstal.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, direkte ejendomsomkostninger, samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, 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 poster direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Erhvervsbygninger	30 år	0 %
Beboelsesbygninger	50 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Deposita

Deposita måles til anskaffelsespris.

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 acontoskat-ter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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.

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 skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.