

**Ejendomsselskabet Stationsvej 18.2. ApS**  
**Stationsvej 18**  
**4241 Vemmelev**

CVR nummer 44072912

---

**Årsrapport**  
**16. maj - 31. december 2023**  
(1. regnskabsår)

---

**Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30. juni 2024**

---

**Peter Larsen**  
**Dirigent**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2023	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsrapporten 2023	11
Anvendt regnskabspraksis	13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

**Selskabet** Ejendomsselskabet Stationsvej 18.2. ApS  
Stationsvej 18  
4241 Vemmelev

CVR-nr.: 44 07 29 12

**Direktion** Peter Larsen

**Pengeinstitut** Sparekassen Kronjylland  
Bredegade 3 C  
4200 Slagelse

**Revisor** Møller & Madsen  
Registreret Revisionsaktieselskab  
Tjørne Allé 2  
4200 Slagelse

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 16. maj - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet Stationsvej 18.2. 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 16. maj - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vemmelev, den 28. juni 2024

**Direktion**

Peter Larsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Stationsvej 18.2. ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Stationsvej 18.2. ApS for perioden 16. maj - 31. december 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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 28. juni 2024

**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 investeringsvirksomhed med relation til fast ejendom.

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

Selskabet er stiftet i maj 2023. Selskabet har regnskabsåret erhvervet et grundstykke med henblik på opførelse af beboelsesejendomme til videresalg eller udlejning.

Byggearbejder er endnu ikke igangsat.

Årets resultat er som forventet af ledelsen et underskud på t.kr. -60 hvilket resultat anses for utilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

**RESULTATOPGØRELSE**  
**16. MAJ - 31. DECEMBER 2023**

	<b>2023</b>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>-18.324</b>
Finansielle indtægter	23.670
Andre finansielle omkostninger	-81.145
	<hr/>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-75.799</b>
2 Skat af årets resultat	15.229
	<hr/>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-60.570</b>
	<hr/> <hr/>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>	
Overført resultat	-60.570
	<hr/>
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>-60.570</b>
	<hr/> <hr/>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023**

**AKTIVER**

	<b>2023</b>
3 Investeringsejendomme	3.027.350
	<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3.027.350</b>
	<hr/>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>3.027.350</b>
	<hr/>
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	15.229
Andre tilgodehavender	1.475.033
	<hr/>
<b>Tilgodehavender</b>	<b>1.490.262</b>
	<hr/>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>21.664</b>
	<hr/>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>1.511.926</b>
	<hr/>
<b>AKTIVER</b>	<b>4.539.276</b>
	<hr/> <hr/>



**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023**

**PASSIVER**

	<b>2023</b>
Virksomhedskapital	40.000
Overført resultat	-60.570
	<hr/>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>-20.570</b>
	<hr/>
Kreditinstitutter	4.551.846
Anden gæld	8.000
	<hr/>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4.559.846</b>
	<hr/>
<b>GÆLD</b>	<b>4.559.846</b>
	<hr/>
<b>PASSIVER</b>	<b>4.539.276</b>
	<hr/> <hr/>
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<b>2023</b>
Virksomhedskapital primo	40.000
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>40.000</b>
Årets resultat	-60.570
<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>-60.570</b>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>-20.570</b>

**NOTER**

**1 Personaleomkostninger**

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

	<b>2023</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>	
Aktuel skat, refusion under sambeskatning	-15.229
	<u>-15.229</u>

**3 Materielle anlægsaktiver**

	<b>Investerings- ejendomme</b>
Tilgang i årets løb	3.027.350
Kostpris ultimo	3.027.350
	<u><u>3.027.350</u></u>

Seneste offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 567.100.

## NOTER

### 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

#### Hæftelser

Selskabet indgår i en national sambeskatning og hæfter solidarisk for den samlede skat af sambeskatningsindkomsten for alle de selskaber, der er omfattet af sambeskatningen. Selskabet hæfter ligeledes solidarisk for danske kildeskatter af udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Den samlede forpligtigelse fremgår af moderselskabets årsrapport.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Af andre tilgodehavender kr. 1.475.033 er kr. 151.489 deponeret til sikkerhed for selskabets afregning af moms mv.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Stationsvej 18.2. ApS for 2023 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Nettoomsætning**

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

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under aconto-skatteordningen 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Nyerhvervede ikke færdigudviklede ejendomme måles til kostprisen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

### **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. 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 nettorealisationsværdi.

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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### **Gældsforpligtelser**

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

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Peter Larsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Peter Larsen

Direktør

ID: 7272015e-6ce9-476b-9061-54fc7696b5f9

Tidspunkt for underskrift: 30-06-2024 kl.: 19:40:38

Underskrevet med MitID



## Peter Larsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Peter Larsen

Dirigent

ID: 7272015e-6ce9-476b-9061-54fc7696b5f9

Tidspunkt for underskrift: 30-06-2024 kl.: 19:40:38

Underskrevet med MitID



## Torben Gudmundsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Torben Gudmundsen

Revisor

ID: 72a50079-54e7-4148-93f9-b45c396009a0

Tidspunkt for underskrift: 30-06-2024 kl.: 20:15:39

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 1ed4e8RWZuw251913200

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).