

# **EJENDOMSSELSKABET VESTERGADE 2 STUBBEKØBING ApS**

**CVR-nr.: 10223571**

Dyrehavevej 4  
3400 Hillerød

Årsrapport  
1. juli 2021 - 30. juni 2022

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**29/11/2022**

---

**Jens Tolstrup**  
**Dirigent**

---

**Indhold**

**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJENDOMSSELSKABET VESTERGADE 2 STUBBEKØBING ApS  
Dyrehavevej 4  
3400 Hillerød

e-mailadresse: jens-elsebeth@mail.dk

CVR-nr.: 10223571

Regnskabsår: 01/07/2021 - 30/06/2022

# Ledespåtegning

## Hovedaktivitet

Udlejning af ejendom.

Årsrapporten er ikke revideret. Bestyrelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt. Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 1. Juli 2021 – 30. Juni 2022, for Ejendomsselskabet Vestergade 2 Stubbekøbing ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, Finansielle stilling samt resultat. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetning indeholder en Retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omfatter.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bogføring og opstilling af regnskabet er udført af Revisionsfirmaet Gynther Larsen ApS

### **Fravalg af revision af årsrapport 2022-2023**

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende år ikke skal revideres.

Godkendt på generalforsamlingen 29 november 2022

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Hillerød, den 28/10/2022

### **Direktion**

Jens Tolstrup Christensen

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Udlejning af ejendommen Vestergade 2.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Ejendommen har været fuldt udlejet i regnskabsåret.

Resultatet på 85.278 kr. Driftresultatet af ordinær drift anses for tilfredsstillende.

Forventningerne til næste regnskabsår er et overskud.

Det forventes at ejendommen i det kommende bliver fuldt udlejet.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er ikke indtrådt betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, der øver væsentlig indflydelse på vurderingen af selskabets økonomiske stilling pr. 30. juni 2022.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

### Anvendt regnskabspraksis

#### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder og de danske regnskabsvejledninger.

#### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb der vedrører regnskabsåret, uanset betalingstidspunkt.

Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtigelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Aktiver indregnes i balancen når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilgå selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtigelser indregnes i balancen når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning indregnes aktiver og forpligtigelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtigelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Balanceposter i udenlandsk valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Valuta differencer indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

### Resultatopgørelse

I resultatopgørelsen indregnes virksomhedens resultat efter skat. Skat af årets resultat samt regulering af udskudt skat indregnes i posten "Skat af årets resultat".

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af rets aktuelle skat og årets reguleringer af udskudt skat. Aktuel skat beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst og måles på grundlag af gældende skattesats på balancedagen.

### Balance

#### Anlægsaktiver

Ejendommen Vestergade 2 er optaget til købspris, tillagt forbedringer og nedskrevet til forventet salgpris.

Der er en opsparing i GI Bedre Bolig på 740.856 kr. der kun kan frigives til bolig forbedring. Beløbet er ikke medtaget i regnskabet.

#### Omsætningsaktiver

Kurs tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres til nettorealiseringsværdien med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

#### Aktuel skatteforpligtigelse og -tilgodehavende

Aktuel skatteforpligtigelse og -tilgodehavende indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års indkomster, og fratrukket betalte aconto skatter.

**Forslag til udbytte for regnskabsåret**

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som gældsforpligtigelse.

## Resultatopgørelse 1. jul. 2021 - 30. jun. 2022

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
Nettoomsætning		354.408	339.833
Produktionsomkostninger		-117.714	-266.403
<b>Bruttoresultat</b>		<b>236.694</b>	<b>73.430</b>
Administrationsomkostninger		-11.479	-27.740
Andre driftsomkostninger	1	-36.585	-36.585
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>188.630</b>	<b>9.105</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		0	122.600
Andre finansielle indtægter	2	21.241	26.684
Øvrige finansielle omkostninger	3	-56.012	-60.093
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>153.859</b>	<b>98.296</b>
Skat af årets resultat		-25.860	0
Andre skatter		-42.721	-96.457
<b>Årets resultat</b>		<b>85.278</b>	<b>1.839</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		85.278	1.839
<b>I alt</b>		<b>85.278</b>	<b>1.839</b>

## Balance 30. juni 2022

### Aktiver

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		2.700.000	2.700.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>4</b>	<b>2.700.000</b>	<b>2.700.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>2.700.000</b>	<b>2.700.000</b>
Andre tilgodehavender		32.454	21.457
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>32.454</b>	<b>21.457</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>32.454</b>	<b>21.457</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>2.732.454</b>	<b>2.721.457</b>

## Balance 30. juni 2022

### Passiver

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		200.000	200.000
Overført resultat		-391.589	-476.867
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>-191.589</b>	<b>-276.867</b>
Gæld til realkreditinstitutter		322.193	462.817
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5</b>	<b>322.193</b>	<b>462.817</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.573.350	2.515.443
Skyldig selskabsskat		28.500	20.064
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6</b>	<b>2.601.850</b>	<b>2.535.507</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.924.043</b>	<b>2.998.324</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>2.732.454</b>	<b>2.721.457</b>

# Noter

## 1. Andre driftsomkostninger

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Grundejernes investeringsfond	36.585	36.585
I alt	<u>36.585</u>	<u>36.585</u>

## 2. Andre finansielle indtægter

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Rente tilskud	21.241	26.684
I alt	<u>21.241</u>	<u>26.684</u>

## 3. Øvrige finansielle omkostninger

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Renteudgifter	30.245	24.831
Realkredit renter	25.771	35.262
I alt	<u>56.012</u>	<u>60.093</u>

## 4. Materielle anlægsaktiver i alt

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>Stubbekøbing</b>		
Købspris incl. ombygning	3.407.555,00	3.407.555,00
Opskrivning	0,00	0,00
Nedskrivning	-707.555,00	-707.555,00
<b>Overby</b>	0,00	0,00
Grundkøbspris	0,00	0,00
<b>I alt</b>	<u>2.700.000,00</u>	<u>2.700.000,00</u>

**5. Langfristede gældsforpligtelser i alt**

	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Gæld	322.193,00	462.817
<b>I alt</b>	<b>322.193,00</b>	<b>462.817</b>

**6. Kortfristede gældsforpligtelser i alt**

	<b>2020/21</b>	<b>2020/21</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Kortfristet del af langfristet gæld	225.000,00	225.000,00
Gæld til pengeinstitutter	0,00	281.318,00
Kreditorer	56.899,00	83.674,00
Indskud	132.800,00	118.800,00
Varmeregnskab	0,00	0,00
Mellemregning Tolstrup m.fl	2.158.651,00	1.806.651,00
Selskabsskat	28.500,00	20.064,00
<b>I alt</b>	<b>2.601.850,00</b>	<b>2.535.507,00</b>

**7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Ejendommen er pantsat til Nykredit for prioritetsgælden.  
Der er udstedt ejerpantebrev til sikkerhed for gælden til Tolstrup  
Jens Tolstrup Christensen har kautioneret for bankgælden

**Ejendomsvurdering 2014**

Den offentlige ejendomsværdi er kr. 2.726.400,00

Indestående Grundejernes investeringsfond kr. 784.659,00

§ 18 eer på 109.433

**8. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

	<b>2021/22</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	0