



MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Ejendomsselskabet Stationsvej 18 ApS
Stationsvej 18
4241 Vemmelev

CVR nummer 41272503

Årsrapport
1. januar - 31. december 2023
(4. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30/6 2024

Peter Larsen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	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 ApS
Stationsvej 18
4241 Vemmelev

CVR-nr.: 41 27 25 03

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 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 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 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Stationsvej 18 ApS for perioden 1. januar - 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 (IES-BA 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 investering i og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

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

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 2023

	2023	2022
Bruttoresultat	961.060	359.794
2 Afskrivninger	-160.885	-159.887
	<hr/>	<hr/>
Resultat før finansielle poster	800.175	199.907
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	274.621	620.592
Finansielle indtægter	0	4.767
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	0	-3.084
Andre finansielle omkostninger	-275.841	-198.767
	<hr/>	<hr/>
Resultat før skat	798.955	623.415
3 Skat af årets resultat	-126.893	-15.441
	<hr/>	<hr/>
ÅRETS RESULTAT	672.062	607.974
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
Forslag til resultatdisponering		
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode	274.621	620.592
Overført resultat	397.441	-12.618
	<hr/>	<hr/>
DISPONERET I ALT	672.062	607.974
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

AKTIVER

	2023	2022
Grunde og bygninger	7.416.669	7.652.554
Materielle anlægsaktiver	7.416.669	7.652.554
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.155.025	827.834
Finansielle anlægsaktiver	1.155.025	827.834
ANLÆGSAKTIVER	8.571.694	8.480.388
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	15.625	15.625
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	105.644	182.094
Andre tilgodehavender	396.000	223.391
Tilgodehavender	517.269	421.110
Likvide beholdninger	79.851	37.864
OMSÆTNINGSAKTIVER	597.120	458.974
AKTIVER	9.168.814	8.939.362

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

PASSIVER

	2023	2022
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.110.524	827.833
Overført resultat	2.493.746	2.096.305
	<hr/>	<hr/>
EGENKAPITAL	3.644.270	2.964.138
	<hr/>	<hr/>
Hensættelse til udskudt skat	215.466	209.243
	<hr/>	<hr/>
HENSATTE FORPLIGTELSER	215.466	209.243
	<hr/>	<hr/>
Kreditinstitutter	1.253.049	1.324.998
Deposita	108.000	108.000
	<hr/>	<hr/>
4 Langfristede gældsforpligtelser	1.361.049	1.432.998
	<hr/>	<hr/>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	213.269	262.429
Kreditinstitutter	3.081.520	2.982.075
Modtagne forudbetalinger fra kunder	6.400	312.732
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	62.701
Selskabsskat	190.314	165.832
Anden gæld	456.526	547.214
	<hr/>	<hr/>
Kortfristede gældsforpligtelser	3.948.029	4.332.983
	<hr/>	<hr/>
GÆLD	5.309.078	5.765.981
	<hr/>	<hr/>
PASSIVER	9.168.814	8.939.362
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

- 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022
Virksomhedskapital primo	40.000	40.000
Virksomhedskapital ultimo	40.000	40.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode primo	827.833	0
Korrektion primo	0	207.241
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode primo	827.833	207.241
Overført af årets resultat	274.621	620.592
Kapitalreguleringer	8.070	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode ultimo	1.110.524	827.833
Overført resultat, primo	2.096.305	2.108.923
Overført af årets resultat	397.441	-12.618
Overført resultat ultimo	2.493.746	2.096.305
EGENKAPITAL	3.644.270	2.964.138

NOTER

1 Personaleomkostninger

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

	2023	2022
2 Afskrivninger		
Afskrivninger bygninger	160.885	159.887
	<u>160.885</u>	<u>159.887</u>

3 Skat af årets resultat

Aktuel skat	120.670	1.738
Ændring i udskudt skat	6.223	13.703
	<u>126.893</u>	<u>15.441</u>

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser			
Kreditinstitutter	1.466.318	213.269	224.718
Deposita	108.000	0	0
	<u>1.574.318</u>	<u>213.269</u>	<u>224.718</u>

NOTER

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Kaution

Selskabet har kautioneret for Vemmelev Auto ApS' og PL Biler ApS' gæld til pengeinstitut. Kautionsforpligtelsen udgør 31/12 2023 kr. 3.219.624.

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.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til pengeinstitutter med restgæld pr. 31/12 2023 kr. 1.466.318 er sikret ved ejerpantebreve kr. 3.525.000 i ejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2023 kr. 4.863.254.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Stationsvej 18 ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider beløbsgrænserne.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultater efter skat.

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.

Selskabet fungerer som administrationselskab. Den samlede danske skat af de danske tilknyttede virksomheders skattepligtige indkomst betales af selskabet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

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

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Virksomheden har valgt at anse indre værdis metode som målemetode.

Nettopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder vises som reserve for nettopskrivning efter den indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Deposita

Deposita måles til anskaffelsespris.

Tilgodehavender

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

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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 deposita, 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.: 19:47:45

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.: 19:47:45

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.: 20:18:47

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: db6ae9WSpxm251913216

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.