



**MØLLER & MADSEN**  
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

**Ejendomsselskabet Stationsvej 18 ApS**  
**Stationsvej 18**  
**4241 Vemmelev**

CVR nummer 41272503

---

**Årsrapport**  
**1. januar - 31. december 2024**  
(5. regnskabsår)

---

**Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30/6 2025**

---

**Peter Larsen**  
**Dirigent**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2024	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsrapporten 2024	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 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vemmelev, den 30. juni 2025

**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 2024 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 30. juni 2025

**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 2024**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>1.128.106</b>	<b>961.060</b>
2 Personaleomkostninger	0	0
3 Afskrivninger	-160.885	-160.885
Andre driftsomkostninger	-351.872	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>615.349</b>	<b>800.175</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	447.371	274.621
Finansielle indtægter	5.000	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-129.662	-131.916
Andre finansielle omkostninger	-116.323	-143.925
	<hr/>	<hr/>
<b>Resultat før skat</b>	<b>821.735</b>	<b>798.955</b>
4 Skat af årets resultat	-97.527	-126.893
	<hr/>	<hr/>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>724.208</b>	<b>672.062</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	135.000	0
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode	447.371	274.621
Overført resultat	141.837	397.441
	<hr/>	<hr/>
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>724.208</b>	<b>672.062</b>
	<hr/>	<hr/>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024**

**AKTIVER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Grunde og bygninger	7.255.784	7.416.669
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>7.255.784</b>	<b>7.416.669</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.602.396	1.155.025
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>1.602.396</b>	<b>1.155.025</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>8.858.180</b>	<b>8.571.694</b>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	15.625	15.625
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	118.240	105.644
Andre tilgodehavender	396.000	396.000
<b>Tilgodehavender</b>	<b>529.865</b>	<b>517.269</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>970.818</b>	<b>79.853</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>1.500.683</b>	<b>597.122</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>10.358.863</b>	<b>9.168.816</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024**

**PASSIVER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.557.895	1.110.524
Overført resultat	2.635.583	2.493.746
Forslag til udbytte for regnskabsåret	135.000	0
	<hr/>	<hr/>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>4.368.478</b>	<b>3.644.270</b>
	<hr/>	<hr/>
Hensættelse til udskudt skat	221.689	215.466
	<hr/>	<hr/>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>221.689</b>	<b>215.466</b>
	<hr/>	<hr/>
Kreditinstitutter	1.008.110	1.253.049
Deposita	108.000	108.000
	<hr/>	<hr/>
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.116.110</b>	<b>1.361.049</b>
	<hr/>	<hr/>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	229.498	213.269
Kreditinstitutter	200.000	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	41.400	6.400
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.531.221	3.081.522
Selskabsskat	209.544	190.314
Anden gæld	440.923	456.526
	<hr/>	<hr/>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4.652.586</b>	<b>3.948.031</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>GÆLD</b>	<b>5.768.696</b>	<b>5.309.080</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>PASSIVER</b>	<b>10.358.863</b>	<b>9.168.816</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Virksomhedskapital primo	40.000	40.000
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>40.000</b>	<b>40.000</b>
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode primo	1.110.524	827.833
Overført af årets resultat	447.371	274.621
Kapitalreguleringer	0	8.070
<b>Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode ultimo</b>	<b>1.557.895</b>	<b>1.110.524</b>
Overført resultat, primo	2.493.746	2.096.305
Overført af årets resultat	141.837	397.441
<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>2.635.583</b>	<b>2.493.746</b>
Foreslået udbytte	135.000	0
<b>Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo</b>	<b>135.000</b>	<b>0</b>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>4.368.478</b>	<b>3.644.270</b>

**NOTER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Selskabet har ingen ansatte ud over direktionen. Direktionen modtager ikke vederlag.		
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>3 Afskrivninger</b>		
Afskrivninger bygninger	<u>160.885</u>	<u>160.885</u>
	<u><b>160.885</b></u>	<u><b>160.885</b></u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	91.304	120.670
Ændring i udskudt skat	<u>6.223</u>	<u>6.223</u>
	<u><b>97.527</b></u>	<u><b>126.893</b></u>

## NOTER

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Kreditinstitutter	1.237.608	229.498	108.775
Deposita	108.000	0	0
	<u>1.345.608</u>	<u>229.498</u>	<u>108.775</u>

## 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

### Kaution

Selskabet har kautioneret for Vemmelev Auto ApS' og PL Biler ApS' gæld til pengeinstitut. Kautionsforpligtelsen udgør 31/12 2024 kr. 2.801.949.

### 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.

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til pengeinstitutter med restgæld pr. 31/12 2024 kr. 1.237.608 er sikret ved ejerpantebreve kr. 3.525.000 i ejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2024 kr. 4.729.049.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Stationsvej 18 ApS for 2024 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 salgsmarkedsomkostninger 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

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som et "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag."

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.

### **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 nominal værdi.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Peter Larsen

### Direktør

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

IP: 80.209.xxx.xxx

2025-07-02 05:05:04 UTC



## Torben Gudmundsen

**MØLLER & MADSEN REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB CVR:  
30835654**

### Registreret revisor

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

IP: 212.130.xxx.xxx

2025-07-02 05:48:48 UTC



## Peter Larsen

### Dirigent

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

IP: 80.209.xxx.xxx

2025-07-02 06:13:37 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.