

# Stress Invest ApS

Tvebjergvej 78, 9600 Aars  
CVR-nr. 29 14 76 71

## Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 09.05.23

Per Carøe Kristensen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 18

---

---

**Selskabet**

---

Stress Invest ApS  
c/o Per Carøe  
Tvebjergvej 78  
9600 Aars

Hjemsted: Vesthimmerland  
CVR-nr.: 29 14 76 71  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Per Carøe Kristensen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Sparekassen Danmark

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 for Stress Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aars, den 9. maj 2023

**Direktionen**

Per Carøe Kristensen

## Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

---

### Til kapitalejerne i Stress Invest ApS

Vi har udført gennemgang af årsregnskabet for Stress Invest ApS for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores gennemgang i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette kræver også, at vi overholder relevante etiske krav.

En gennemgang af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved en gennemgang, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## **Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet**

---

### **Konklusion**

Ved den udførte gennemgang er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Farsø, den 9. maj 2023

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Heino Pedersen  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne30150

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

### Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet måler investeringsejendommen til dagsværdi og anvender en afkastbaseret model (normalindtjeningsmetoden) til at opgøre dagsværdien. Dagsværdien er opgjort til t.DKK 47.358 pr. 31.12.22. Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 3.574 og et afkastkrav på 6,50% - 12,50%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.22 - 31.12.22 udviser et resultat på DKK 2.206.744 mod DKK 1.383.724 for tiden 01.01.21 - 31.12.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 9.683.286.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2022 DKK	2021 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>3.163.034</b>	<b>2.317.958</b>
2 Personaleomkostninger	-349.565	-412.473
<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>2.813.469</b>	<b>1.905.485</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.549.340	805.024
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>1.264.129</b>	<b>2.710.509</b>
Finansielle indtægter	2.403.117	12.756
Finansielle omkostninger	-1.058.346	-1.100.375
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.608.900</b>	<b>1.622.890</b>
Skat af årets resultat	-402.156	-239.166
<b>Årets resultat</b>	<b>2.206.744</b>	<b>1.383.724</b>

**Forslag til resultatdisponering**

Forslag til udbytte for regnskabsåret	435.750	448.000
Overført resultat	1.770.994	935.724
<b>I alt</b>	<b>2.206.744</b>	<b>1.383.724</b>



**AKTIVER**

	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK
Investeringsejendomme	47.358.001	42.223.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>47.358.001</b>	<b>42.223.000</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	32.120	32.120
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>32.120</b>	<b>32.120</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>47.390.121</b>	<b>42.255.120</b>
Råvarer og hjælpematerialer	24.500	0
<b>Varebeholdninger i alt</b>	<b>24.500</b>	<b>0</b>
Andre tilgodehavender	262.587	127.811
Periodeafgrænsningsposter	3.728	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>266.315</b>	<b>127.811</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>290.815</b>	<b>127.811</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>47.680.936</b>	<b>42.382.931</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	135.000	135.000
	Overført resultat	9.112.536	7.341.542
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	435.750	448.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>9.683.286</b>	<b>7.924.542</b>
	Hensættelser til udskudt skat	1.337.000	1.696.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.337.000</b>	<b>1.696.000</b>
3	Gæld til realkreditinstitutter	29.645.926	26.792.012
3	Gæld til øvrige kreditinstitutter	523.161	0
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>30.169.087</b>	<b>26.792.012</b>
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	856.000	960.000
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	184.632	417.570
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	79.772	52.206
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	38.832	182.583
	Deposita	702.180	674.330
	Selskabsskat	703.156	193.466
	Anden gæld	3.926.991	3.490.222
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.491.563</b>	<b>5.970.377</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>36.660.650</b>	<b>32.762.389</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>47.680.936</b>	<b>42.382.931</b>

4 Oplysninger om dagsværdi

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21			
Saldo pr. 01.01.21	135.000	6.235.133	460.250
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	0
Betalt udbytte	0	0	-460.250
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	0
Overførsler til/fra andre reserver	0	170.685	0
Forslag til resultatdisponering	0	935.724	448.000
Saldo pr. 31.12.21	135.000	7.341.542	448.000
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22			
Saldo pr. 01.01.22	135.000	7.341.542	448.000
Betalt udbytte	0	0	-448.000
Forslag til resultatdisponering	0	1.770.994	435.750
Saldo pr. 31.12.22	135.000	9.112.536	435.750

## 1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2022 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet måler investeringsejendommen til dagsværdi og anvender en afkastbaseret model (normalindtjeningsmetoden) til at opgøre dagsværdien. Dagsværdien er opgjort til t.DKK 47.358 pr. 31.12.22. Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 3.574 og et afkastkrav på 6,50% - 12,50%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

	2022	2021
	DKK	DKK
<hr/>		
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	257.670	341.963
Pensioner	37.800	36.900
Andre omkostninger til social sikring	3.408	3.787
Andre personaleomkostninger	50.687	29.823
<hr/>		
I alt	349.565	412.473
<hr/>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1
<hr/>		

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.22	Gæld i alt 31.12.21
Gæld til realkreditinstitutter	718.000	25.879.482	30.363.926	27.752.012
Gæld til øvrige kreditinstitutter	138.000	0	661.161	0
I alt	856.000	25.879.482	31.025.087	27.752.012

### 4. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.22	47.358.001
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-1.549.340

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 3.574 og et afkastkrav på 6,5% - 12,50%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntaget til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

## 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 30.795 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 47.358.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 5.676 der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 30.653. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter der pr. 31.12.21 udgør t. DKK 846.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 20, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 2.931. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for eventuelle møleværender med ejerforeninger.

## 6. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

**6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

**Lejeindtægter**

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter salgsomkostninger og administrationsomkostninger samt øvrige kapacitetsomkostninger, herunder tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0

Investerings ejendomme afskrives ikke.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

#### *Øvrige materielle anlægsaktiver*

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".



## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### *Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver*

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af FIFO-metoden. Der nedskrives til netto-realisation sværdien, hvis denne er lavere.

Kostpris for råvarer og hjælpematerialer samt handelsvarer opgøres som købspriser med til-læg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Netto-realisation sværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdig-gørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektivere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Kapitalandele, der ikke er klassificeret som tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder eller kapitalinteresser, og som ikke handles på et aktivt marked, måles i balancen til kostpris.

### **Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.