

Stendevad Ejendomme ApS

Strandvænget 3, 8240 Risskov
CVR-nr. 37 52 81 96

Årsrapport for regnskabsåret 01.10.22 - 30.06.23

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 31.12.23

Alexander Stendevad Skøtt
Dirigent



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

Selskabet

Stendevad Ejendomme ApS
c/o Alexander Stendevad Skøtt
Strandvænget 3
8240 Risskov
Hjemsted: Aarhus
CVR-nr.: 37 52 81 96
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

Direktion

Alexander Stendevad Skøtt

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Modervirksomhed

Stendevad Holding ApS

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.22 - 30.06.23 for Stendevad Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.22 - 30.06.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 22. december 2023

Direktionen

Alexander Stendevad Skøtt

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Stendevad Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Stendevad Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.10.22 - 30.06.23, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.23 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.22 - 30.06.23 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 22. december 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Peter Vinstrup Henriksen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne33244

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er opkøb af ejendomme til renovering med videresalg for øje, samt udlejningsvirksomhed og hermed forbundne aktiviteter.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.22 - 30.06.23 udviser et resultat på DKK 1.039.334 mod DKK 2.661.616 for tiden 01.10.21 - 30.09.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 33.229.781.

Selskabets moderselskab er i regnskabsåret blevet del af A2S Holding ApS, hvorfor der som følge heraf er sket omlægning af regnskabsåret til 30/6.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

	01.10.22	2021/22
Note	30.06.23	DKK
	DKK	DKK
Bruttofortjeneste	1.601.479	2.225.527
Resultat før dagsværdireguleringer	1.601.479	2.225.527
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	739.839	1.518.000
Resultat af primær drift	2.341.318	3.743.527
1 Finansielle indtægter	68.563	1.053.830
2 Finansielle omkostninger	-1.038.439	-1.343.593
Resultat før skat	1.371.442	3.453.764
Skat af årets resultat	-332.108	-792.148
Årets resultat	1.039.334	2.661.616
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	1.039.334	2.661.616
I alt	1.039.334	2.661.616

AKTIVER		30.06.23	30.09.22
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	83.941.844	83.328.802
	Materielle anlægsaktiver i alt	83.941.844	83.328.802
	Andre tilgodehavender	121.015	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	121.015	0
	Anlægsaktiver i alt	84.062.859	83.328.802
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.654.361	1.902.792
	Tilgodehavender i alt	2.654.361	1.902.792
	Likvide beholdninger	300.039	195.422
	Omsætningsaktiver i alt	2.954.400	2.098.214
	Aktiver i alt	87.017.259	85.427.016

	30.06.23	30.09.22
Note	DKK	DKK
PASSIVER		
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	33.104.781	32.065.447
Egenkapital i alt	33.229.781	32.190.447
Hensættelser til udskudt skat	4.752.358	4.553.218
Hensatte forpligtelser i alt	4.752.358	4.553.218
3 Gæld til realkreditinstitutter	45.386.294	44.495.437
3 Modtagne forudbetalinger fra kunder	350.448	402.003
3 Deposita	892.503	817.212
3 Selskabsskat	0	422.466
Langfristede gældsforpligtelser i alt	46.629.245	46.137.118
3 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	493.850	577.325
Gæld til øvrige kreditinstitutter	512.744	870.761
Modtagne forudbetalinger fra kunder	55.930	36.745
Leverandører af varer og tjenesteydelser	87.500	37.500
Gæld til tilknyttede virksomheder	464.207	0
Selskabsskat	132.968	0
Anden gæld	658.676	1.023.902
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.405.875	2.546.233
Gældsforpligtelser i alt	49.035.120	48.683.351
Passiver i alt	87.017.259	85.427.016

4 Oplysninger om dagsværdi

5 Eventualforpligtelser

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.10.22 - 30.06.23			
Saldo pr. 01.10.22	125.000	32.065.447	32.190.447
Forslag til resultatdisponering	0	1.039.334	1.039.334
Saldo pr. 30.06.23	125.000	33.104.781	33.229.781

01.10.22
30.06.23
DKK

2021/22
DKK

1. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	65.225	32.158
Renteindtægter i øvrigt	3.338	0
Øvrige finansielle indtægter	0	1.021.672
Øvrige finansielle indtægter	3.338	1.021.672
I alt	68.563	1.053.830

2. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	33.486	37.241
Renteomkostninger i øvrigt	866.514	1.175.692
Valutakurstab	0	593
Øvrige finansielle omkostninger	138.439	130.067
Øvrige finansielle omkostninger	1.004.953	1.306.352
I alt	1.038.439	1.343.593

3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.23	Gæld i alt 30.09.22
Gæld til realkreditinstitutter	493.850	43.296.194	45.880.144	45.072.762
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	0	350.448	402.003
Deposita	0	0	892.503	817.212
Selskabsskat	0	0	0	422.466
I alt	493.850	43.296.194	47.123.095	46.714.443

4. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 30.06.23	83.941.844	83.941.844
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	739.839	739.839

Selskabet har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en individuel vurdering af dagsværdien for de enkelte ejendomme på baggrund af ejendommens karakter og stand m.v. Herudover er der til validering af dagsværdien anvendt normalindtjeningsmetoden, hvor usikkerhederne primært knytter sig til fastlæggelse af afkastprocenten og den forventede nettoleje for boligejendommene, der er beliggende i Aarhus.

Opgørelsen af afkastet for ejendommene tager udgangspunkt i de forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje samt værdien af byggeretter tillægges. Den beregnede dagsværdi er opgjort på grundlag af en forventet nettoleje på t.DKK 2.782, hvilket svarer til en forventet gennemsnitlig vægtet afkastprocent på 3,89 for den samlede ejendomsportefølje.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommene i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Til brug for fastsættelsen af dagsværdien for én ejendom er der indhentet vurdering.

5. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationselskabet A2S Holding ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 46.401 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 83.942.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt t.DKK 1.666 til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendomme.

Der er afgivet tilbagetrædelseserklæring overfor kreditinstitut på t.kr. 1.593.

7. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

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

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis på følgende områder:

Omlægning af regnskabsår

Selskabet har ændret regnskabsår fra 01.10 - 30.09 til 01.07 - 30.06. Første regnskabsår efter omlægningen udgør perioden 01.10.22 - 30.06.23. Omlægningen er gennemført som følge af etablering af nyt koncerntilhørsforhold. Sammenligningstallene er derfor ikke sammenlignelige, da regnskabsåret for sammenligningsåret er 12 måneder og indeværende år er for 9 måneder.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste 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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Lejeindtægter

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

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Andre finansielle poster

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

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

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udsudte 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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investerings ejendomme 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.

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

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

7. 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

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.