

Stendys Ejendomme ApS

Niels P Thomsens Vej 3, 7500 Holstebro

CVR-nr. 38 46 46 20

Årsrapport

2021/22

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. november 2022.

Kim Ruby Stendys
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021/22 for Stendys Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 29. november 2022

Direktion

Kim Ruby Stendys
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til anpartshaveren i Stendys Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Stendys Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer 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 revisoreres 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på omtalen i note 1, som vedrører usikkerheden ved indregning eller måling af tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed. Værdien af tilgodehavendet er som omtalt behæftet med usikkerhed, idet målingen heraf afhænger af fremtidige forhold.

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 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 virksomheden, 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.

Holstebro, den 29. november 2022

KRØYER PEDERSEN

Statsautoriserede Revisorer I/S
CVR-nr. 89 22 49 18

Uffe Larsen
statsautoriseret revisor
mne31444

Selskabsoplysninger

Selskabet	Stendys Ejendomme ApS Niels P Thomsens Vej 3 7500 Holstebro
	CVR-nr.: 38 46 46 20
	Stiftet: 6. marts 2017
	Hjemsted: Holstebro
	Regnskabsår: 1. oktober 2021 - 30. september 2022 6. regnskabsår
Direktion	Kim Ruby Stendys, direktør
Revision	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
Modervirksomhed	Stendys Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af investering i og udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet har et tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed på 4.106 t.kr. Tilgodehavendet kan ikke indfries på statusdagen, da den tilknyttede virksomhed har en negativ egenkapital på 2.528 t.kr. Ledelsen forventer dog, at selskabet ved fremtidig indtjening og udbytter vil kunne indfri tilgodehavendet til kurs 100, hvorfor der ikke foretages hensættelse på tilgodehavendet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat har i 2021/22 udgjort et underskud på 0 t.kr. mod et overskud sidste år på 150 t.kr.

Årets resultat og den økonomiske udvikling anses for mindre tilfredsstillende, men i overensstemmelse med forventningerne.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 2.928 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 20,8 % af de samlede aktiver på 14.060 t.kr.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
Bruttofortjeneste	328.564	482.197
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-199.314	-190.162
Resultat før finansielle poster	129.250	292.035
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	149.026	132.822
Andre finansielle indtægter	28	0
3 Finansielle omkostninger	-278.185	-232.198
Resultat før skat	119	192.659
Skat af årets resultat	-20	-42.424
Årets resultat	99	150.235
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	200.000
Overføres til overført resultat	99	0
Disponeret fra overført resultat	0	-49.765
Disponeret i alt	99	150.235

Balance 30. september

Aktiver		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Note			
Anlægsaktiver			
4	Grunde og bygninger	9.766.767	9.515.935
5	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	9.051	12.555
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.775.818</u>	<u>9.528.490</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>9.775.818</u>	<u>9.528.490</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttet virksomhed	4.106.092	3.751.679
	Tilgodehavende selskabsskat	17.079	0
	Andre tilgodehavender	0	8.000
	Tilgodehavender i alt	<u>4.123.171</u>	<u>3.759.679</u>
	Likvide beholdninger	<u>160.599</u>	<u>125.344</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>4.283.770</u>	<u>3.885.023</u>
	Aktiver i alt	<u>14.059.588</u>	<u>13.413.513</u>

Balance 30. september

Passiver	2022	2021
Note	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Reserve for opskrivninger	2.761.078	2.808.000
Overført resultat	116.548	69.527
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	200.000
Egenkapital i alt	<u>2.927.626</u>	<u>3.127.527</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.035.030	1.017.931
Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.035.030</u>	<u>1.017.931</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	5.100.848	4.697.686
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.100.848</u>	<u>4.697.686</u>
6 Kortfristet del af langfristet gæld	160.000	138.830
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
Gæld til tilknyttet virksomhed	4.570.136	4.359.713
Selskabsskat	0	33.140
Anden gæld	250.948	23.686
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.996.084</u>	<u>4.570.369</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>10.096.932</u>	<u>9.268.055</u>
Passiver i alt	<u>14.059.588</u>	<u>13.413.513</u>
1 Usikkerhed ved indregning eller måling		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	Virksom- hedskapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. oktober 2020	50.000	2.223.000	80.292	100.000	2.453.292
Udloddet udbytte	0	0	0	-100.000	-100.000
Overført via resultatdisponering	0	0	-49.765	200.000	150.235
Årets opskrivning	0	624.000	0	0	624.000
Afskrivninger vedrørende opskrevne aktiver	0	-39.000	39.000	0	0
Egenkapital 1. oktober 2021	50.000	2.808.000	69.527	200.000	3.127.527
Udloddet udbytte	0	0	0	-200.000	-200.000
Overført via resultatdisponering	0	0	99	0	99
Afskrivninger vedrørende opskrevne aktiver	0	-46.922	46.922	0	0
	50.000	2.761.078	116.548	0	2.927.626

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet har et tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed på 4.106 t.kr. Tilgodehavendet kan ikke indfries på statusdagen, da den tilknyttede virksomhed har en negativ egenkapital på 2.528 t.kr. Ledelsen forventer dog, at selskabet ved fremtidig indtjening og udbytter vil kunne indfri tilgodehavendet til kurs 100, hvorfor der ikke foretages hensættelse på tilgodehavendet.

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
2. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
3. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttet virksomhed	179.397	149.697
Andre finansielle omkostninger	<u>98.788</u>	<u>82.501</u>
	<u>278.185</u>	<u>232.198</u>
	<u>30/9 2022</u>	<u>30/9 2021</u>
4. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. oktober	6.446.494	6.446.494
Tilgang i årets løb	<u>446.642</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. september	<u>6.893.136</u>	<u>6.446.494</u>
Opskrivninger 1. oktober	3.800.000	3.000.000
Årets opskrivning	<u>0</u>	<u>800.000</u>
Opskrivninger 30. september	<u>3.800.000</u>	<u>3.800.000</u>
Afskrivninger 1. oktober	-730.559	-544.777
Årets afskrivninger	<u>-195.810</u>	<u>-185.782</u>
Afskrivninger 30. september	<u>-926.369</u>	<u>-730.559</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>9.766.767</u>	<u>9.515.935</u>

Noter

	<u>30/9 2022</u>	<u>30/9 2021</u>
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. oktober	17.519	17.519
Kostpris 30. september	<u>17.519</u>	<u>17.519</u>
Afskrivninger 1. oktober	-4.964	-1.460
Årets afskrivninger	-3.504	-3.504
Afskrivninger 30. september	<u>-8.468</u>	<u>-4.964</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>9.051</u>	<u>12.555</u>

6. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 30/9 2022</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 30/9 2022</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	5.260.848	160.000	5.100.848	4.600.000
	<u>5.260.848</u>	<u>160.000</u>	<u>5.100.848</u>	<u>4.600.000</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.361 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør 9.767 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.150 t.kr. til sikkerhed for bankgæld i koncernen. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

8. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Stendys Holding ApS, CVR-nr. 32 45 15 35, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Noter

8. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Stendys Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter ved udlejning af ejendom, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendom og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Omkostninger vedrørende ejendom indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendom, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede kurstab vedrørende gæld, amortisering af forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	10-30 år	50 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Stendys Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.