

# ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

## Ejendomsselskabet Stævnen 28 ApS

Hovedvejen 56  
8722 Hedensted

CVR-nr. 38 94 06 78

## Årsrapport for 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 20/05 2021

---

Flemming Thygesen Wulff  
Dirigent

Når overblik  
samler brikkerne  
– og skaber værdi

REVISION RÅDGIVNING JURÅ  
REVISION RÅDGIVNING JURÅ  
REVISION RÅDGIVNING JURÅ

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020	10
Balance pr. 31. december 2020	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsrapporten	14

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet Stævnen 28 ApS  
Hovedvejen 56  
8722 Hedensted

CVR-nr.: 38 94 06 78  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020  
Hjemsted: Hedensted

### Direktion

Marianne Nielsen, Direktør

### Revision

Roesgaard  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Ejendomsselskabet Stævnen 28 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. 31. december 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedensted, den 20. maj 2021

### Direktion

Marianne Nielsen  
Direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Stævnen 28 ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Stævnen 28 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Horsens, den 20. maj 2021

### Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Laila Olsen  
registreret revisor  
MNE-nr. mne12478

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et underskud på kr. 23.548, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 127.805.

Årets resultat anses for tilfredsstillende



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Stævnen 28 ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

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

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 regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter, der er periodiseret frem til regnskabsårets udløb.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger 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 mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	50 år	50 %

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### 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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020**

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>68.920</b>	<b>107.664</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>(30.915)</u>	<u>(30.915)</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>38.005</b>	<b>76.749</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>(68.200)</u>	<u>(15.084)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>(30.195)</b>	<b>61.665</b>
Skat af årets resultat	2	<u>6.647</u>	<u>(13.548)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(23.548)</u></b>	<b><u>48.117</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(23.548)</u>	<u>48.117</u>
		<b><u>(23.548)</u></b>	<b><u>48.117</u></b>

**Balance pr. 31. december 2020**

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		2.990.987	3.021.902
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u>2.990.987</u>	<u>3.021.902</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>2.990.987</u>	<u>3.021.902</u>
Udskudt skatteaktiv	4	22.104	15.303
<b>Tilgodehavender</b>		<u>22.104</u>	<u>15.303</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>212.209</u>	<u>205.702</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>234.313</u>	<u>221.005</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>3.225.300</u>	<u>3.242.907</u>

**Balance pr. 31. december 2020**

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		77.805	101.352
<b>Egenkapital</b>		<b>127.805</b>	<b>151.352</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.061.316	2.079.729
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.001.109	944.443
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>3.062.425</b>	<b>3.024.172</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	22.416	26.100
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.500	12.500
Sambeskatningsbidrag		154	20.350
Anden gæld		0	8.433
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>35.070</b>	<b>67.383</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.097.495</b>	<b>3.091.555</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>3.225.300</b>	<b>3.242.907</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	101.353	151.353
Årets resultat	0	(23.548)	(23.548)
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>50.000</b>	<b>77.805</b>	<b>127.805</b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	56.667	9.443
Andre finansielle omkostninger	<u>11.533</u>	<u>5.641</u>
	<b><u>68.200</u></b>	<b><u>15.084</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	154	20.350
Årets udskudte skat	<u>(6.801)</u>	<u>(6.802)</u>
	<b><u>(6.647)</u></b>	<b><u>13.548</u></b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
		<b><u>Grunde og byg-</u></b>
		<b><u>ninger</u></b>
Kostpris 1. januar 2020		<u>3.091.460</u>
Kostpris 31. december 2020		<u>3.091.460</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020		69.558
Årets afskrivninger		<u>30.915</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2020		<u>100.473</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>		<b><u>2.990.987</u></b>



## Noter til årsrapporten

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	kr.	kr.
<b>4 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	(22.104)	(15.303)
Overført til udskudt skatteaktiv	<u>22.104</u>	<u>15.303</u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Udskudt skatteaktiv</b>		
Opgjort skatteaktiv	<u>22.104</u>	<u>15.303</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<u><b>22.104</b></u>	<u><b>15.303</b></u>

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>		<u>Restgæld</u>
	<u>1. januar 2020</u>	<u>31. december</u>	<u>Afdrag</u>	<u>efter 5 år</u>
		<u>2020</u>	<u>næste år</u>	
Gæld til realkreditinstitutter	2.105.829	2.083.732	22.416	2.026.650
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>944.443</u>	<u>1.001.109</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><b>3.050.272</b></u>	<u><b>3.084.841</b></u>	<u><b>22.416</b></u>	<u><b>2.026.650</b></u>

## 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Wulff Invest I ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2018 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 15. september 2017 eller senere.

## Noter til årsrapporten

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til ejerforening, t.kr. 45, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 2.991.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.084, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 2.991.