



RSM

RSM Danmark

Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Lægårdvej 91 C
7500 Holstebro
T +45 70 26 66 00

CVR nr. 25 49 21 45

holstebro@rsm.dk
www.rsm.dk

Ejendomsselskabet Stenagervej 2 ApS

Stenagervej 2, 8240 Risskov

CVR-nr. 39 37 48 97

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. juni 2023.

Gitte Brøndum Petersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Ejendomsselskabet Stenagervej 2 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 5. april 2023

Direktion

Gitte Brøndum Petersen

Ulla Hakanowitz

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Stenagervej 2 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Stenagervej 2 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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.

Holstebro, den 5. april 2023

RSM Danmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Anders Holdgaard Jensen

statsautoriseret revisor
mne33708

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Stenagervej 2 ApS Stenagervej 2 8240 Risskov
	CVR-nr.: 39 37 48 97 Hjemsted: Århus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Gitte Brøndum Petersen Ulla Hakanowitz
Revisor	RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Lægårdvej 91 C 7500 Holstebro
Bankforbindelse	Sparekassen Danmark

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er ejendomsudlejning og ejendomsudvikling samt dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 263.096 kr. mod 269.350 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 75.182 kr. mod 78.677 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Stenagervej 2 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 med fradrag af omkostninger vedrørende ejendomme.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og 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 og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld, amortisering af finansielle aktiver og 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.

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.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	857.000 kr.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender 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 og for betalte acontoskatter.

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.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttofortjeneste	263.096	269.350
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-65.879	-65.879
Resultat før finansielle poster	197.217	203.471
Andre finansielle indtægter	0	-331
Øvrige finansielle omkostninger	-100.575	-102.122
Resultat før skat	96.642	101.018
1 Skat af årets resultat	-21.460	-22.341
Årets resultat	75.182	78.677
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	75.182	78.677
Disponeret i alt	75.182	78.677

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	<u>3.834.011</u>	<u>3.899.890</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.834.011</u>	<u>3.899.890</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>3.834.011</u>	<u>3.899.890</u>
Omsætningsaktiver		
Likvide beholdninger	<u>87.992</u>	<u>30.844</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>87.992</u>	<u>30.844</u>
Aktiver i alt	<u>3.922.003</u>	<u>3.930.734</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2022	2021
Egenkapital		
Virksomhedskapital	100.000	100.000
Overført resultat	219.164	143.982
Egenkapital i alt	319.164	243.982
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	6.761	5.959
Hensatte forpligtelser i alt	6.761	5.959
Gældsforpligtelser		
2 Ansvarlig lånekapital	711.863	711.863
3 Gæld til realkreditinstitutter	1.613.380	1.713.208
4 Kreditinstitutter i øvrigt	0	224.001
5 Anden gæld	828.255	549.316
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.153.498	3.198.388
Kortfristet del af langfristet gæld	141.000	239.988
Modtagne forudbetalinger fra kunder	20.063	15.125
Selskabsskat	18.658	21.538
Anden gæld	262.859	205.754
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	442.580	482.405
Gældsforpligtelser i alt	3.596.078	3.680.793
Passiver i alt	3.922.003	3.930.734

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	100.000	143.982	243.982
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>75.182</u>	<u>75.182</u>
	<u>100.000</u>	<u>219.164</u>	<u>319.164</u>

Noter

	2022	2021
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	20.658	21.538
Årets regulering af udskudt skat	802	803
	21.460	22.341
2. Ansvarlig lånekapital		
Ansvarlig lånekapital i alt	711.863	711.863
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
Ansvarlig lånekapital i alt	711.863	711.863
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0
<p>Selskabet har optaget ansvarlig lån for nominelt t.kr. 712. Lånet træder tilbage til fordel for alle øvrige kreditorer. Lånet er indtil videre afdragsfrit med en fast basisrente på 0% samt en resultatafhængig rente.</p>		
3. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.718.380	1.818.196
Heraf forfalder inden for 1 år	-105.000	-104.988
	1.613.380	1.713.208
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	1.277.000	1.383.937
4. Kreditinstitutter i øvrigt		
Kreditinstitutter i øvrigt i alt	0	323.001
Heraf forfalder inden for 1 år	0	-99.000
	0	224.001
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0

Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
5. Anden gæld		
Anden gæld i alt	864.255	585.316
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-36.000</u>	<u>-36.000</u>
	<u>828.255</u>	<u>549.316</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>485.000</u>	<u>350.000</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.718 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 3.834 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.