



RSM

RSM Danmark

Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Lægårdvej 91C
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 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. maj 2021.

Gitte Brøndum Petersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Egenkapitalopgørelse
- 12 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 28. april 2021

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 2020 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 FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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 28. april 2021

BRANDT

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	BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Lægårdsvej 91 C 7500 Holstebro
Bankforbindelse	Jutlander Bank

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er ejendomsudlejning og ejendomsudvikling samt dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 232.670 kr. mod 221.159 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 61.926 kr. mod 17.536 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

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.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

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.

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, 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>2020</u>	<u>2019</u>
Bruttofortjeneste	232.670	221.159
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-65.879	-65.879
Resultat før finansielle poster	166.791	155.280
Andre finansielle indtægter	331	0
Øvrige finansielle omkostninger	-87.755	-132.775
Resultat før skat	79.367	22.505
1 Skat af årets resultat	-17.441	-4.969
Årets resultat	61.926	17.536
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	61.926	17.536
Disponeret i alt	61.926	17.536

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	3.965.769	4.031.649
Materielle anlægsaktiver i alt	3.965.769	4.031.649
Anlægsaktiver i alt	3.965.769	4.031.649
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	14.031	0
Tilgodehavender i alt	14.031	0
Likvide beholdninger	5.819	18.185
Omsætningsaktiver i alt	19.850	18.185
Aktiver i alt	3.985.619	4.049.834

Balance 31. december

Passiver		
Note	2020	2019
Egenkapital		
Virksomhedskapital	100.000	100.000
Overført resultat	65.305	3.380
Egenkapital i alt	165.305	103.380
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	5.156	1.201
Hensatte forpligtelser i alt	5.156	1.201
Gældsforpligtelser		
2 Ansvarlig lånekapital	711.863	500.000
3 Gæld til realkreditinstitutter	1.813.043	1.912.548
4 Kreditinstitutter i øvrigt	325.036	429.689
5 Anden gæld	538.553	575.730
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.388.495	3.417.967
Kortfristet del af langfristet gæld	235.640	223.293
Modtagne forudbetalinger fra kunder	15.125	15.125
Selskabsskat	13.486	0
Anden gæld	162.412	288.868
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	426.663	527.286
Gældsforpligtelser i alt	3.815.158	3.945.253
Passiver i alt	3.985.619	4.049.834

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	100.000	3.379	103.379
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>61.926</u>	<u>61.926</u>
	<u>100.000</u>	<u>65.305</u>	<u>165.305</u>

Noter

	2020	2019
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	13.486	0
Årets regulering af udskudt skat	3.955	4.969
	17.441	4.969
2. Ansvarlig lånekapital		
Ansvarlig lånekapital i alt	711.863	500.000
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
Ansvarlig lånekapital i alt	711.863	500.000
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	1.917.683	2.016.841
Heraf forfalder inden for 1 år	-104.640	-104.293
	1.813.043	1.912.548
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	1.490.640	1.596.364
4. Kreditinstitutter i øvrigt		
Kreditinstitutter i øvrigt i alt	420.036	512.689
Heraf forfalder inden for 1 år	-95.000	-83.000
	325.036	429.689
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0

Noter

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
5. Anden gæld		
Anden gæld i alt	574.553	611.730
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-36.000</u>	<u>-36.000</u>
	<u>538.553</u>	<u>575.730</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>358.000</u>	<u>431.730</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.017 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 3.966 t.kr.

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