



# **Stenkær Ejendomme ApS**

**Ellehammersvej 129  
9430 Vadum**

**CVR-nr. 40 28 71 67**

## **Årsrapport for 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 13. april 2020

---

Daniel Stenkær Nielsen  
dirigent



## Indholdsfortegnelse

### **Påtegninger**

Selskabsoplysninger	
Ledelsespåtegning	2

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning	3
-------------------	---

### **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 25. februar - 31. december	4
Balance 31. december	5
Noter til årsrapporten	7
Anvendt regnskabspraksis	9



## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Stenkær Ejendomme Ap  
Ellehammersvej 129  
9430 Vadum

CVR-nr.: 40 28 71 67

Regnskabsperiode: 25. februar - 31. december 2019

Hjemsted: Aalborg

### Direktion

Daniel Stenkær Nielsen

### Pengeinstitut

Nordjyske Bank  
Torvet 4  
94000 Nørresundby



## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapport december 2019 for Stenkær 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. 31. december 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 25. februar - 31. december 2019.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vadum, den 13. april 2020

### **Direktion**

Daniel Stenkær Nielsen



## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at investere i fast ejendom samt aktiviteter i tilknytning hertil.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et underskud på kr. 13.185, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 36.815.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

**Resultatopgørelse 25. februar - 31. december**

		kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.323</b>
Finansielle omkostninger		<u>-18.226</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-16.903</b>
Skat af årets resultat	1	<u>3.718</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u><u>-13.185</u></u></b>
Overført resultat		<u>-13.185</u>
		<b><u><u>-13.185</u></u></b>

**Balance 31. december**

kr.

**Aktiver**

Investeringsejendomme	2	<u>875.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>875.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>875.000</u></b>
Udskudt skatteaktiv		<u>3.718</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>3.718</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>13.510</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>17.228</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>892.228</u></u></b>

**Balance 31. december**

kr.

**Passiver**

Virksomhedskapital		50.000
Overført resultat		<u>-13.185</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b><u>36.815</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>656.137</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b><u>656.137</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	19.500
Banker		163.276
Deposita		<u>16.500</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>199.276</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>855.413</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u><u>892.228</u></u></b>
Eventualposter mv.	5	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6	





## Noter

	kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>	
Årets udskudte skat	-3.718
	<u>-3.718</u>

## 2 Materielle anlægsaktiver

	Investeringsejendomme
Kostpris 25. februar 2019	0
Tilgang i årets løb	875.000
Kostpris 31. december 2019	875.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b><u>875.000</u></b>

Ejendomsporteføljen består af en ejerlejlighed i Nørresundby.

Denne måles i regnskabet til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi.

Ejendommens dagsværdi vurderes herudover ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 5 %, som er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstype og ejendomsbeliggenhed m.v.

## 3 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 25. februar 2019	50.000	0	50.000
Årets resultat	0	-13.185	-13.185
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>-13.185</u></b>	<b><u>36.815</u></b>



## Noter

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 25. februar 2019	Gæld 31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	675.637	19.500	577.637
	<b>0</b>	<b>675.637</b>	<b>19.500</b>	<b>577.637</b>

### 5 Eventualposter mv.

#### Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Stenkær Holding ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter mm.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Stenkær Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 683 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 875 tkr.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Stenkær Ejendomme ApS for 2019 er skabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten for 2019 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2019 er selskabets første regnskabsperiode.

### 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpe-materialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.



## Anvendt regnskabspraksis

### **Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

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**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

### **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 gældsregnskabsmæssige og skattemæssige værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.