



## STAN Ejendomme ApS

Glentevej 27  
8600 Silkeborg  
CVR-nr. 41194324

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
31.05.2024

---

**Anders Helle Johannsen**  
Dirigent

# Indhold

|  |    |
|--|----|
| Virksomhedsoplysninger   | 2  |
| Ledelsespåtegning  | 3  |
| Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 4  |
| Ledelsesberetning  | 5  |
| Resultatopgørelse for 2023                                       | 6  |
| Balance pr. 31.12.2023   | 7  |
| Egenkapitalopgørelse for 2023                                    | 9  |
| Noter  | 10 |
| Anvendt regnskabspraksis   | 12 |

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

STAN Ejendomme ApS

Glentevej 27

8600 Silkeborg

CVR-nr.: 41194324

Hjemsted: Silkeborg

Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

## Direktion

Anders Helle Johannsen, adm. dir.

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for STAN Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 30.05.2024

**Direktion**

**Anders Helle Johannsen**  
adm. dir.

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i STAN Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for STAN Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 revisorers 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Kolding, den 30.05.2024

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### **Thomas Aamand Lund**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne47764

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter består i udlejning af ejendomme.

# Resultatopgørelse for 2023

|  | Note | 2023<br>kr.    | 2022<br>kr.    |
|--|------|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste/-tab</b>          |      | <b>179.367</b> | <b>147.324</b> |
| Af- og nedskrivninger                  | 1    | (28.656)       | (28.656)       |
| <b>Driftsresultat</b>                  |      | <b>150.711</b> | <b>118.668</b> |
| Andre finansielle indtægter            | 2    | 17             | 0              |
| Andre finansielle omkostninger         | 3    | (88.487)       | (88.605)       |
| <b>Resultat før skat</b>               |      | <b>62.241</b>  | <b>30.063</b>  |
| Skat af årets resultat                 | 4    | (38.007)       | (6.914)        |
| <b>Årets resultat</b>                  |      | <b>24.234</b>  | <b>23.149</b>  |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |      |                |                |
| Overført resultat                      |      | 24.234         | 23.149         |
| <b>Resultatdisponering</b>             |      | <b>24.234</b>  | <b>23.149</b>  |

# Balance pr. 31.12.2023

## Aktiver

|                             | Note | 2023<br>kr.      | 2022<br>kr.      |
|-----------------------------|------|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger         |      | 3.183.902        | 3.212.558        |
| <b>Materielle aktiver</b>   | 5    | <b>3.183.902</b> | <b>3.212.558</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>        |      | <b>3.183.902</b> | <b>3.212.558</b> |
| Udskudt skat                |      | 0                | 17.862           |
| Andre tilgodehavender       |      | 8.175            | 4                |
| <b>Tilgodehavender</b>      |      | <b>8.175</b>     | <b>17.866</b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b> |      | <b>44.185</b>    | <b>11.359</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver</b>    |      | <b>52.360</b>    | <b>29.225</b>    |
| <b>Aktiver</b>              |      | <b>3.236.262</b> | <b>3.241.783</b> |



**Passiver**

|   | Note | 2023<br>kr.      | 2022<br>kr.      |
|---|------|------------------|------------------|
| Virksomhedskapital                            |      | 40.000           | 40.000           |
| Overført overskud eller underskud             |      | 113.935          | 89.701           |
| <b>Egenkapital</b>                            |      | <b>153.935</b>   | <b>129.701</b>   |
| Gæld til realkreditinstitutter                |      | 2.191.677        | 2.266.599        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>        | 6    | <b>2.191.677</b> | <b>2.266.599</b> |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser | 6    | 75.121           | 74.170           |
| Deposita                                      |      | 70.744           | 75.939           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser      |      | 8.125            | 8.125            |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse      |      | 707.675          | 674.064          |
| Skyldig skat                                  |      | 14.145           | 11.218           |
| Anden gæld                                    | 7    | 14.840           | 0                |
| Periodeafgrænsningsposter                     |      | 0                | 1.967            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>        |      | <b>890.650</b>   | <b>845.483</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                     |      | <b>3.082.327</b> | <b>3.112.082</b> |
| <b>Passiver</b>                               |      | <b>3.236.262</b> | <b>3.241.783</b> |
| Personaleforhold                              | 8    |                  |                  |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser         | 9    |                  |                  |

# Egenkapitalopgørelse for 2023

|                           | Virksomheds-<br>kapital<br>kr. | Overført<br>overskud eller<br>underskud<br>kr. | I alt<br>kr.   |
|---------------------------|--------------------------------|--|----------------|
| Egenkapital primo         | 40.000                         | 89.701   | 129.701        |
| Årets resultat            | 0                              | 24.234   | 24.234         |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>40.000</b>                  | <b>113.935</b>                                 | <b>153.935</b> |

# Noter

## 1 Af- og nedskrivninger

|                                     | 2023<br>kr.   | 2022<br>kr.   |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Afskrivninger på materielle aktiver | 28.656        | 28.656        |
|                                     | <b>28.656</b> | <b>28.656</b> |

## 2 Andre finansielle indtægter

|                         | 2023<br>kr. | 2022<br>kr. |
|-------------------------|-------------|-------------|
| Renteindtægter i øvrigt | 17          | 0           |
|                         | <b>17</b>   | <b>0</b>    |

## 3 Andre finansielle omkostninger

|                            | 2023<br>kr.   | 2022<br>kr.   |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Renteomkostninger i øvrigt | 88.487        | 88.605        |
|                            | <b>88.487</b> | <b>88.605</b> |

## 4 Skat af årets resultat

|                         | 2023<br>kr.   | 2022<br>kr.  |
|-------------------------|---------------|--------------|
| Aktuel skat             | 20.145        | 13.218       |
| Ændring af udskudt skat | 17.862        | (6.304)      |
|                         | <b>38.007</b> | <b>6.914</b> |

## 5 Materielle aktiver

|                                     | Grunde<br>og bygninger<br>kr. |
|-------------------------------------|-------------------------------|
| Kostpris primo                      | 3.293.750                     |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>3.293.750</b>              |
| Af- og nedskrivninger primo         | (81.192)                      |
| Årets afskrivninger                 | (28.656)                      |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b> | <b>(109.848)</b>              |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>3.183.902</b>              |

## 6 Langfristede forpligtelser

|                                | Forfald inden<br>for 12<br>måneder<br>2023<br>kr. | Forfald inden<br>for 12<br>måneder<br>2022<br>kr. | Forfald<br>efter 12<br>måneder<br>2023<br>kr. | Restgæld<br>efter 5 år<br>2023<br>kr. |
|--------------------------------|---|---|---|---------------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 75.121  | 74.170  | 2.191.677                                     | 1.941.116                             |
|                                | <b>75.121</b>                                     | <b>74.170</b>                                     | <b>2.191.677</b>                              | <b>1.941.116</b>                      |

## 7 Anden gæld (kortfristet)

|                     | 2023<br>kr.   | 2022<br>kr. |
|---------------------|---------------|-------------|
| Anden gæld i øvrigt | 14.840        | 0           |
|                     | <b>14.840</b> | <b>0</b>    |

## 8 Personaleforhold

Selskabet har ingen ansatte.

## 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 3.183 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning af ejendom. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

**Skat**

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

**Balancen****Materielle aktiver**

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

|           | <b>Brugstid</b> |
|-----------|-----------------|
| Bygninger | 50 år           |

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle

værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Skyldig og tilgodehavende skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.