

Stoltze Ejendomme ApS

Kong Volmersvej 2A
3520 Farum

CVR-nr. 41457872

Årsrapport 2023

1. januar 2023 - 31. december 2023

Fremlagt og godkendt på ordinær
generalforsamling, den 27. februar 2024

Lars Pries Stoltze
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	11
Resultatdisponering	11
Aktiver	12
Passiver	13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Selskabsoplysninger

Selskab

Stoltze Ejendomme ApS
Kong Volmersvej 2A
3520 Farum

CVR-nr.: 41457872

Direktion

Lars Pries Stoltze

Revisor

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Buddingevej 312
2860 Søborg
CVR-nr. 19263096

Shpend Rasimi, statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Stoltze Ejendomme ApS' hovedaktivitet er investering, drift og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på DKK 677.008 mod DKK -713.692 sidste år. Egenkapitalen udgjorde på balancedagen DKK 18.032.084.

Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

Selskabets ejendomme er samlet nedskrevet med kr. -151.003

Den forventede udvikling

Ledelsen forventer at næste års resultat er på niveau med dette års resultat.

Værdiansættelse af ejendom

Ved fastsættelse af dagsværdien for selskabets beholdning af investeringsejendomme anvendes uafhængig ekstern valuar.

Fastsættelse af dagsværdien foretages med udgangspunkt i salgsværdien for sammenlignelige ejendomme. De væsentligste forudsætninger for de opgjorte dagsværdier er følgende:

- Ejendommens type og størrelse
- Ejendommens belligenhed
- Ejendommens stand
- Ejendommens salgbarhed

Der henvises i øvrigt til anvendt regnskabspraksis og note 5 for yderligere beskrivelse heraf.

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2023 - 31. december 2023 for Stoltze 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Farum, den 27. februar 2024

I direktionen

Lars Pries Stoltze
Direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaverne i Stoltze Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Stoltze Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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:

- 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 revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning, fortsat

- 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.

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.

Søborg, den 27. februar 2024

inforevision
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 19263096

Shpend Rasimi
Statsautoriseret revisor
mne47779

Anvendt regnskabspraksis

Information om regnskabsklasse

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens Regnskabsklasse B.

Der er tilvalgt enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Udeladelse af koncernregnskab

I henhold til Årsregnskabslovens §110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. I resultatopgørelsen indregnes endvidere alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes Danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet standardkurs. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs. Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Nettoomsætning

Selskabets omsætning består af lejeindtægter fra udlejning af ejendomme. Lejeindtægterne indregnes lineært over lejeperioden.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter de til ejendomsdriften direkte henførbare omkostninger, og omfatter blandt andet de for året ikke fordelte ejendomsskatter, reparationer og vedligeholdelse på ejendommene samt egenandel af varme, vand og elektricitet samt andre forbrugsafhængige omkostninger.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance ved salg af anlægsaktiver, og kursgevinst ved låneomlægninger.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede fortjenester og tab i forbindelse med afhændelse af investeringsejendomme. Realiserede fortjenester og tab opgøres som salgssummen for den afhændede ejendom fratrukket omkostninger i forbindelse med salget og fratrukket den seneste indregnede dagsværdi af ejendommen.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders driftsresultat reguleret for interne avancer og tab samt fratrukket årets afskrivninger på koncerngoodwill.

Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Øvrige finansielle omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakurstab, realiserede og urealiserede tab ved salg af andre værdipapirer og kapitalandele, amortiserede renter af leasingforpligtelser, amortisering af gæld til realkreditinstitutter samt rentetillæg under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat og eventuelle korrektioner til tidligere års skatter. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Skat af årets resultat 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.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under henholdsvis andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Balancen

Balancen er opstillet i kontoform.

Aktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter ejendomme, som besiddes med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital samt en eventuel kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes i balancen, når alle væsentlige fordele og risici er overgået til selskabet.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, som omfatter købsprisen med tillæg af direkte tilknyttede omkostninger.

Afholdte omkostninger, der tilfører investeringsejendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommenes fremtidige afkast, herunder ombygninger, tillægges ligeledes kostprisen som en forbedring.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til skønnet dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved fastsættelse af dagsværdien anvendes uafhængig ekstern valuar.

Som følge af at ejendommene er vurderet til skøn af dagsværdien foretages der ikke afskrivninger på disse.

Ændringerne i den skønnede dagsværdi føres i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Fortjeneste eller tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investeringsejendomme, og udgør forskellen mellem nettosalgsprisen fratrukket den regnskabsmæssige værdi (dagsværdi) på den seneste balancedag før afhændelsen af ejendommen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder er indregnet efter den indre værdis metode, således at kapitalandelen måles til den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders regnskabsmæssige indre værdi reguleret for interne udbytter og avancer.

Disponible reserver i de tilknyttede virksomheder, som på balancetidspunktet disponeres som udbytte til modervirksomheden, indgår i værdien af kapitalandele.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til nul, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Køb af tilknyttede virksomheder indregnes til kostpris. Forskellen mellem kostprisen og den regnskabsmæssige indre værdi i den købte virksomhed, som fremkommer på det tidspunkt, hvor koncernforholdet bliver etableret, er så vidt muligt fordelt på de aktiver og passiver, hvis værdi er højere eller lavere end det bogførte beløb. Et resterende positivt forskelsbeløb behandles som koncerngoodwill og indgår i værdien af kapitalandele.

Et negativt forskelsbeløb, der modsvarer en forventet omkostning eller en ugunstig udvikling, indtægtsføres i resultatopgørelsen på anskaffelsestidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Koncerngoodwill afskrives lineært over 5 år. Afskrivningsperioden er baseret på en vurdering af markedspositionen, indtjeningsprofilen og forventning til kundeloyalitet, som i et rimeligt omfang er baseret på historiske data og registreringer. Afskrivningerne indregnes i resultatopgørelsen sammen med de øvrige værdireguleringer under posten indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til modervirksomheden, og reguleres med egenkapitalbevægelser i de tilknyttede virksomheder.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Passiver

Hensættelser til udskudt skat og selskabsskat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, og under hensyntagen til den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

Selskabet er administrationsselskab i sambeskatningen med øvrige danske koncernselskaber. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskatteovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Selskabsskat, vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de efterfølgende år måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliseret værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

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 transaktionsomkostninger og kursregulering på optagelsestidspunktet.

Kortfristede gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter forudbetalt husleje.

Resultatopgørelse

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Nettoomsætning		1.589.500	1.034.700
Andre driftsindtægter		1.038.479	0
Ejendomsomkostninger		-421.241	-565.336
Eksterne omkostninger		-97.920	-212.242
Bruttofortjeneste		2.108.818	257.122
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-151.003	-754.680
Resultat af primær drift		1.957.815	-497.558
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	-252.283	0
Finansielle omkostninger	2	-766.372	-375.568
Resultat før skat		939.160	-873.126
Skat af årets resultat	3	-262.152	159.434
Årets resultat		677.008	-713.692
Særlige poster	1		

Resultatdisponering

	2023 DKK	2022 DKK
Årets resultat foreslås disponeret således:		
Overført til overført resultat	677.008	-713.692
Årets resultat	677.008	-713.692

Aktiver

	Note	31-12-2023	31-12-2022
		DKK	DKK
Investeringsejendomme	5	43.425.000	43.425.000
Materielle anlægsaktiver	4, 9	43.425.000	43.425.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	0	0
Finansielle anlægsaktiver	6	0	0
Anlægsaktiver		43.425.000	43.425.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.227.717	0
Andre tilgodehavender		0	52.414
Tilgodehavender		2.227.717	52.414
Omsætningsaktiver		2.227.717	52.414
Aktiver i alt		45.652.717	43.477.414

Passiver

	Note	31-12-2023	31-12-2022
		DKK	DKK
Virksomhedskapital		100.000	100.000
Overført resultat		17.932.084	17.255.074
Egenkapital		18.032.084	17.355.074
Hensættelser til udskudt skat	3	2.213.252	2.226.668
Hensatte forpligtelser		2.213.252	2.226.668
Gæld til realkreditinstitutter		10.655.129	11.817.575
Langfristede gældsforpligtelser	8	10.655.129	11.817.575
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		434.000	584.000
Gæld til kreditinstitutter		9.561.527	6.973.097
Modtagne forudbetalinger fra kunder		39.500	79.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser		75.000	75.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		4.080.000	4.080.000
Selskabsskat	3	201.635	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag	3	73.933	0
Anden gæld		286.657	286.500
Kortfristede gældsforpligtelser		14.752.252	12.078.097
Gældsforpligtelser		25.407.381	23.895.672
Passiver i alt		45.652.717	43.477.414
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Eventualforpligtelser	10		

Egenkapitalopgørelse

	Virksom- hedskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital pr. 1. januar 2022	100.000	17.968.766	18.068.766
Overført via resultatdisponeringen		-713.692	-713.692
Egenkapital pr. 1. januar 2023	100.000	17.255.076	17.355.076
Overført via resultatdisponeringen		677.008	677.008
Egenkapital pr. 31. december 2023	100.000	17.932.084	18.032.084

Noter

1. Særlige poster

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
Kursgevinst ved omlægning af lån	1.038.479	0
I alt	<u>1.038.479</u>	<u>0</u>

Særlige poster er indregnet i resultatopgørelsen i posten 'andre driftsindtægter'

2. Finansielle omkostninger

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
Øvrige finansielle omkostninger	766.372	375.568
I alt	<u>766.372</u>	<u>375.568</u>

3. Skat af årets resultat

	<u>Selskabs-</u>	<u>Sambe-</u>	<u>Udskudt</u>	<u>Skat af</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
	skat	skatnings-	skat	årets	
		bidrag		resultat	
Skyldig pr. 1. januar 2023	0	0	2.226.668		
Regulering af tidligere års skat	0	0	0	0	26.400
Skat af årets resultat	201.635	73.933	-13.416	262.152	-185.834
Skyldig pr. 31. december 2023	<u>201.635</u>	<u>73.933</u>	<u>2.213.252</u>		
Skat af årets resultat i resultatopgørelsen				<u>262.152</u>	<u>-159.434</u>
<i>Som er indregnet således i balancen:</i>					
Hensatte forpligtelser			2.213.252		
Kortfristede gældsforpligtelser	201.635	73.933			
I alt	<u>201.635</u>	<u>73.933</u>	<u>2.213.252</u>		

Noter, fortsat

4. Materielle anlægsaktiver

	Investe- ringsejen- domme	I alt	2022
	DKK	DKK	DKK
Kostpris pr. 1. januar 2023	33.063.762	33.063.762	19.659.081
Tilgang i året	151.003	151.003	13.404.681
Kostpris pr. 31. december 2023	33.214.765	33.214.765	33.063.762
Opskrivninger pr. 1. januar 2023	10.361.238	10.361.238	11.115.918
Årets værdiregulering til dagsværdi	-151.003	-151.003	-754.680
Opskrivninger pr. 31. december 2023	10.210.235	10.210.235	10.361.238
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2023	43.425.000	43.425.000	43.425.000

Noter, fortsat

5. Opgørelse af dagsværdi - Investeringsejendomme

Selskabets ejendomsportefølje består af enkeltstående beboelseshuse, alle beliggende på Sjælland.

Selskabet anvender uafhængig ekstern valuar ved fastsættelse af dagsværdien på beholdningen af investeringsejendommene. Valuarens fastsættelse af dagsværdien foretages med udgangspunkt i salgsværdien for sammenlignelige ejendomme med samme beliggenhed og egenskaber.

Boligejendomme		Ejendommens størrelse	Anvendte priser pr. m2
Nordsjælland		100 - 249 m2	13-24.000 kr.
Resultateffekt af årets ændring i dagsværdi	DKK		-151.003
Dagsværdi pr. 31-12-2022	DKK		30.825.000
København		90 -100 m2	60-70.000 kr.
Resultateffekt af årets ændring i dagsværdi	DKK		0
Dagsværdi pr. 31-12-2023	DKK		5.400.000
Grunde		Ejendommens størrelse	Anvendte priser pr. m2
Nordsjælland		700 - 1900 m2	500 - 1.000 kr
Resultateffekt af årets ændring i dagsværdi	DKK		0
Dagsværdi pr. 31-12-2023	DKK		7.200.000

Noter, fortsat

6. Finansielle anlægsaktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	I alt
	DKK	DKK
Tilgang i året	133.856	133.856
Kostpris pr. 31. december 2023	133.856	133.856
Årets resultat	-252.283	-252.283
Modregning af underbalance	118.427	118.427
Af- og nedskrivninger pr. 31. december 2023	-133.856	-133.856
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2023	0	0

7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	Ejerandel	Virksom- hedskapi- tal	Ifølge seneste årsrapport		Stoltze Ejendomme ApS' andel	
			Årets resultat	Egenkapi- tal	Årets resultatandel	Andel af egenkapital
			DKK	DKK	DKK	DKK
TH Byggeselskab ApS	50%	400.000	-636.854	-236.854	-318.427	-118.427
I alt					-318.427	-118.427
Hensættelse til underbalance					0	118.427
I alt					-318.427	0

Noter, fortsat

8. Langfristede forpligtelser

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	DKK	DKK
Gældsforpligtelser i alt:		
Gæld til realkreditinstitutter	11.089.129	12.401.575
I alt	<u>11.089.129</u>	<u>12.401.575</u>
Kortfristet del af langfristet gæld:		
Gæld til realkreditinstitutter	434.000	584.000
I alt	<u>434.000</u>	<u>584.000</u>
Gæld, der forfalder mere end 5 år efter balancedagen:		
Gæld til realkreditinstitutter	8.919.130	9.481.575
I alt	<u>8.919.130</u>	<u>9.481.575</u>

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	<u>2023</u>	
	<u>Nominel værdi af sikker-</u> <u>hedsstillelsen/gæld</u>	<u>Regnskabsmæssig værdi</u> <u>af aktiver stillet til</u> <u>sikkerhed</u>
	DKK	DKK
Ejerpantebreve i grunde og bygninger som er deponeret til sikkerhed for engagement med kreditinstitut	11.089.127	43.425.000

10. Eventualforpligtelser

Stoltze Ejendomme ApS indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Stoltze Ejendomme ApS har afgivet ulimiteret selvskyldnerkaution overfor tilknyttede virksomheders engagement med kreditinstitut. Gælden udgør på balancedagen

421.508

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Lars Pries Stoltze

Direktør

Serienummer: 8b3017b9-8384-4f11-ae6b-722707787d2b

IP: 165.225.xxx.xxx

2024-02-27 17:00:14 UTC



Shpend Rasimi

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 7510a1c4-0f02-4d41-901a-2668ab6292d0

IP: 93.165.xxx.xxx

2024-02-27 17:02:59 UTC



Lars Pries Stoltze

Dirigent

Serienummer: 8b3017b9-8384-4f11-ae6b-722707787d2b

IP: 165.225.xxx.xxx

2024-02-27 17:04:30 UTC



Penneo dokumentnøgle: 0161P-ZDEV8-M5F3C-AIH0X-1K032-ULFG0

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**