

## Ejendomsselskabet Von Stöckelbach ApS

Vandmestervej 20,

2630 Taastrup

CVR-nr. 41525142

## Årsrapport 1. juni 2022 - 31. maj 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 9. oktober 2023

---

Christian von Stöckelbach Selnø  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## **Ejendomsselskabet Von Stöckelbach ApS**

### **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni 2022 - 31. maj 2023 for Ejendomsselskabet Von Stöckelbach ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2022 - 31. maj 2023.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Taastrup, den 7. oktober 2023

#### **Direktion**

Christian von Stöckelbach Selnø

## Ejendomsselskabet Von Stöckelbach ApS

### Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

#### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Von Stöckelbach ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Von Stöckelbach ApS for regnskabsåret 1. juni 2022 - 31. maj 2023 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 opstilling 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.

Hørsholm, den 7. oktober 2023

#### **ReviTotal**

#### **Statsautoriseret Revisionsfirma**

CVR-nr. 19857298

Frantz Slisz  
Statsautoriseret revisor  
mne34380

## Ejendomsselskabet Von Stöckelbach ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsselskabet Von Stöckelbach ApS Vandmestervej 20, 2630 Taastrup
CVR-nr.	41525142
Regnskabsår	1. juni 2022 - 31. maj 2023
<b>Direktion</b>	Christian von Stöckelbach Selnø
<b>Revisor</b>	ReviTotal Statsautoriseret Revisionsfirma Lyngsø Alle 3 2970 Hørsholm
CVR-nr.	19857298

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i handel med fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. juni 2022 - 31. maj 2023 udviser et resultat på kr. -337, og selskabets balance pr. 31. maj 2023 udviser en balancesum på kr. 4.096.220, og en egenkapital på kr. -45.514.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Von Stöckelbach ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Nettoomsætning fra levering af serviceydelser indregnes lineært i nettoomsætningen i takt med leveringen af ydelsen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes brugstider:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	20-50 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posterne 'Andre driftsindtægter' og 'Andre driftsomkostninger'.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.



## Anvendt regnskabspraksis

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>206.740</b>	<b>315.072</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-131.926	-126.476
<b>Driftsresultat</b>		<b>74.814</b>	<b>188.596</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		4.534	0
Andre finansielle omkostninger		-79.754	-67.859
<b>Resultat før skat</b>		<b>-406</b>	<b>120.737</b>
Skat af årets resultat	1	69	-26.562
<b>Årets resultat</b>		<b>-337</b>	<b>94.175</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-337	94.175
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-337</b>	<b>94.175</b>

Ejendomsselskabet Von Stöckelbach ApS

Balance 31. maj 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	2	4.014.566	3.979.907
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>4.014.566</b>	<b>3.979.907</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.014.566</b>	<b>3.979.907</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		71.666	90.970
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		9.988	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>81.654</b>	<b>90.970</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>96.177</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>81.654</b>	<b>187.147</b>
<b>Aktiver</b>		<b>4.096.220</b>	<b>4.167.054</b>

## Balance 31. maj 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-85.514	-85.177
<b>Egenkapital</b>		<b>-45.514</b>	<b>-45.177</b>
Hensættelser til udskudt skat		14.458	4.539
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>14.458</b>	<b>4.539</b>
Gæld til kreditinstitutter		2.326.676	2.458.787
Gæld til banker		521.812	0
Ansvarlig lånekapital		800.000	800.000
Deposita		75.000	75.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>3.723.488</b>	<b>3.333.787</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		225.000	130.000
Gæld til banker		31.995	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		101.500	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	2.411
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		0	62.392
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		45.293	51.591
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	627.511
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>403.788</b>	<b>873.905</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.127.276</b>	<b>4.207.692</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.096.220</b>	<b>4.167.054</b>
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

## Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. juni 2022	40.000	-85.177	-45.177
Årets resultat	0	-337	-337
<b>Egenkapital 31. maj 2023</b>	<b>40.000</b>	<b>-85.514</b>	<b>-45.514</b>

## Noter

	2022/23	2021/22	
<b>1. Skat af årets resultat</b>			
Skat af årets resultat	-9.988	62.392	
Regulering af udskudt skat	9.919	-35.830	
	<b>-69</b>	<b>26.562</b>	
<b>2. Grunde og bygninger</b>			
Kostpris primo	4.211.780	0	
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	166.585	4.211.780	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.378.365</b>	<b>4.211.780</b>	
Af- og nedskrivninger primo	-231.873	0	
Årets afskrivninger	-131.926	-231.873	
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-363.799</b>	<b>-231.873</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>4.014.566</b>	<b>3.979.907</b>	
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til kreditinstitutter	2.326.676	130.000	1.680.000
Gæld til banker	521.812	95.000	46.800
Ansvarlige lån og andre tilbagetrukne kreditorkrav	800.000	0	800.000
Deposita	75.000	0	75.000
	<b>3.723.488</b>	<b>225.000</b>	<b>2.601.800</b>

**4. Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Von Stöckelbach Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

**5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Der er sikkerhedsstillelser i form af ejerpantebrev på i alt 650 t.kr med underpant til Spar Nord Bank A/S.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Christian von Stöckelbach Selnø

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Christian von Stöckelbach Selnø

Direktør

ID: 8324d641-8b68-400c-804d-e5852a9a41d7

Tidspunkt for underskrift: 25-10-2023 kl.: 13:08:25

Underskrevet med MitID



## Frantz Slisz

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Frantz Slisz

Statsautoriseret revisor

ID: 9474aeda-89dd-435f-893a-2b50e17c74ee

Tidspunkt for underskrift: 25-10-2023 kl.: 20:03:38

Underskrevet med MitID



## Christian von Stöckelbach Selnø

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Christian von Stöckelbach Selnø

Dirigent

ID: 8324d641-8b68-400c-804d-e5852a9a41d7

Tidspunkt for underskrift: 25-10-2023 kl.: 20:14:03

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 78b1e4HTTys250976671

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).